

דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2022

פרק א' -תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח דירקטוריון

פרק ג' -דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

פרק ד' - פרק הפרטים הנוספים על התאגיד

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו 5
1.2 פעילות החברה והתפתחות עסקיה 5
1.3 מבנה החזקות החברה 8
1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 9
1.5 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות 9

חלק שני - מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה 10
2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 12

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3 תחום התשתיות והבניה 13

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות 13
3.2 מוצרים ושירותים 16
3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים 16
3.4 פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות והבניה 20
3.5 לקוחות 21
3.6 שיווק והפצה 23
3.7 צבר הזמנות 23
3.8 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה 24
3.9 הסכמים עם בעלי מניות בחברות בנות 25
3.10 מימון 25
3.11 כושר ייצור 26
3.12 תחרות 26
3.13 הסכמי שיתוף פעולה 26
3.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 26
3.15 גורמי סיכון בתחום התשתיות והבניה 27

.4 תחום התעשייה 28

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות 28

4.2 מוצרים ושירותים 31
4.3. פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים..... 36
4.4 לקוחות 36
4.5 מימון 37
4.6 שיווק והפצה 37
4.7 צבר הזמנות..... 38
4.8 תחרות 38
4.9 עונתיות 38
4.10 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה 39
4.11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 39
4.12 גורמי סיכון בתחום התעשייה 39

5 תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל 40

5.1 מידע כללי על תחום הפעילות..... 40
5.2 תמצית תוצאות 46
5.3 נתונים מצרפיים..... 46
5.4 צבר הכנסות ומקדמות..... 47
5.5 הכנסות צפויות מלקוחות חיצוניים 47
5.6 ספקים וקבלני משנה 47
5.7 פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד 48
5.8 פרויקטים מהותיים מאוד 49
5.9 מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית 69
5.10 לקוחות 71
5.11 הון חוזר..... 72
5.12 שיווק והפצה 72
5.13 תחרות 72
5.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 73
5.15 הסכמים עם בעלי מניות באורון נדל"ן 73
5.16 גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים 73

<u>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו</u>

6 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 76
7 הון אנושי 76
8 הון חוזר..... 78
9 נכסים לא מוחשיים 78
10 מימון, אשראי והשקעות 78

11 השקעות 80
12 מיסוי 80
13 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 80
14 הסכמים מהותיים 80
15 הליכים משפטיים 81
16 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה 81
17 דיון בגורמי סיכון 82

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1. **<u>פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו</u>**

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("**החברה**") פועלת באמצעות חברות בנות (החברה וחברות הבנות יקראו להלן ביחד: "**הקבוצה**") בתחום התשתיות והבניה, הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ותחום התעשייה, הכל כמפורט בסעיף 1.2.2 להלן.

1.2. **<u>פעילות החברה והתפתחות עסקיה</u>**

1.2.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 14 ביולי 2003, כחברה פרטית בערבון 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. <u>תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח</u>

הקבוצה החלה את פעילותה אגב איגודן של חברות בנות בתחום פעילות התשתיות והקמת חברות נוספות בתחומי הפעילות הנוספים של החברה (תעשיה 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 התשתיות והבניה (להלן: "**תחום תשתיות ובנייה**") - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בנייה ציבורית (ובכלל כך תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבני תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ[1] ("**אורון תשתיות**"). אורון תשתיות הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בכל תחומי ההנדסה האזרחית כמפורט לעיל. בנוסף, יצוין כי במהלך שנת 2022 הקימה אורון תשתיות חברה בת בבעלותה המלאה אורון מערכות (ג.י) בע"מ; ("**אורון מערכות**"), המתמחה בתכנון פיקוח וביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב). פעילותה של אורון מערכות צפויה להשתלב במסגרת ביצוע עבודות אלקטרומכניות הכלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה, מתוך רצון להמשיך ולהעמיק את יכולותיה העצמאיות וצמצום התקשרויות עם קבלני משנה בתחום זה (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12 להלן).

בהקשר זה יצוין כי עד ליום 30.9.2022 פעלה החברה בתחום זה גם באמצעות חברת המגורים (ב.ר.) בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים ("**חברת**

[1] לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך השנתיים האחרונות בקשר עם חברות בתחום התשתיות והבניה ראו סעיף 3.9 להלן.

המגורים"). החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 פעילות חברת המגורים נכללת במסגרת תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים כמפורט להלן. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 2.1.2 להלן וביאור 32 לדוחות הכספיים.

1.2.2.2. תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל ("**תחום הנדל"ן**") - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות: (א) אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ), חברה בת בבעלות מלאה 100% ("**אורון נדל"ן**") של החברה[2]; ו- (ב) חברת המגורים - כאמור בסעיף 1.2.2.1 לעיל, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 פעילותה של החברה בתחום זה כוללת גם את פעילות חברה המגורים.

לשלמות התמונה יצוין, בהמשך לפעילויות שביצעה החברה לטובת העמקת הסינרגיה בפעילותה, כי במהלך שנת 2022 המשיכה החברה לבסס את הסינרגיה הגלומה בפעילותה וערכה איחוד תפעולי בין פעילות חברת המגורים ובין פעילות אורון נדל"ן. איחוד הפעילויות כאמור נועד, בין היתר, לחזק את זרוע הנדל"ן של החברה תוך ניצול היתרונות והניסיון של החברה הן בצד הייזום והן בצד הביצוע.

1.2.2.3. תחום התעשייה ("**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 חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה - אורון תעשיות 18 בע"מ ("**אורון תעשיות**"), אשר הוקמה כחלק מהליך שינוי מבנה שערכה החברה בתחום זה במהלך שנת 2018, במסגרתו מוזגו אליה מספר חברות בנות. בנוסף, לאורון תעשיות זכויות (50%) בשותפות כנרת אורון, שותפות מוגבלת ("**שותפות כנרת אורון**"). לשותפות כנרת אורון הועברו זכויות כל אחד מבין אורון תעשיות ומחצבות כנרת אגש"ח בע"מ ("**מחצבות כנרת**"), שהינן שותפות להקמה והפעלה של מחצבת דושן, כמפורט בסעיף 4.2 להלן. יצוין כי, בהתחשב בסטטוס העסקה בין אורון תעשיות למחצבות כנרת, ובכלל כך סטטוס הקמת מחצבת דושן לפי תנאי המכרז להקמתה, לשותפות כנרת אורון לא הייתה פעילות מסחרית בשנת 2022

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

כאמור, למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחומי פעילות המשלימים אחד את השני, באופן שעשוי להעניק לקבוצה ערך מוסף ואף יתרון תחרותי בהתמודדות במכרזים בפרויקטים שונים. בנוסף, העובדה שתחומי פעילותה מבוזרים בענף הבנייה והתשתיות מסייעת לקבוצה להפחית את חשיפתה לסיכונים הגלומים במסגרת ענף בודד, באופן שמאפשר צמצום אי הוודאות בפעילותה של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה הינה קבלן מבצע בתחום הנדל"ן היזמי והבנייה למגורים, דבר המעניק לקבוצה גמישות תפעולית וניהולית . גישת החברה כאמור לעיל באה לידי ביטוי ביכולתה 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 זמינות חלק מחומרי הגלם לטובת הפרויקטים הרלוונטיים בהתחשב במחצבה ומפעלי אורון תעשיות. יכולתה של הקבוצה כאמור מפחיתה את התלות בצדדים שלישיים ומעניקה לחברה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענפים בהם היא פועלת. הקבוצה חיזקה את הסינרגיה

[2] לפרטים אודות השלמת רכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן בחודש דצמבר 2020, ראו סעיף 5.15 להלן.

המאפיינת אותה בשנים האחרונות באמצעות מיזוגים בין חברות בנות שונות בקבוצה ורכישת מלוא ההחזקות בכל החברות הבנות, וכן בדרך של איחוד תפעולי כמפורט לעיל.

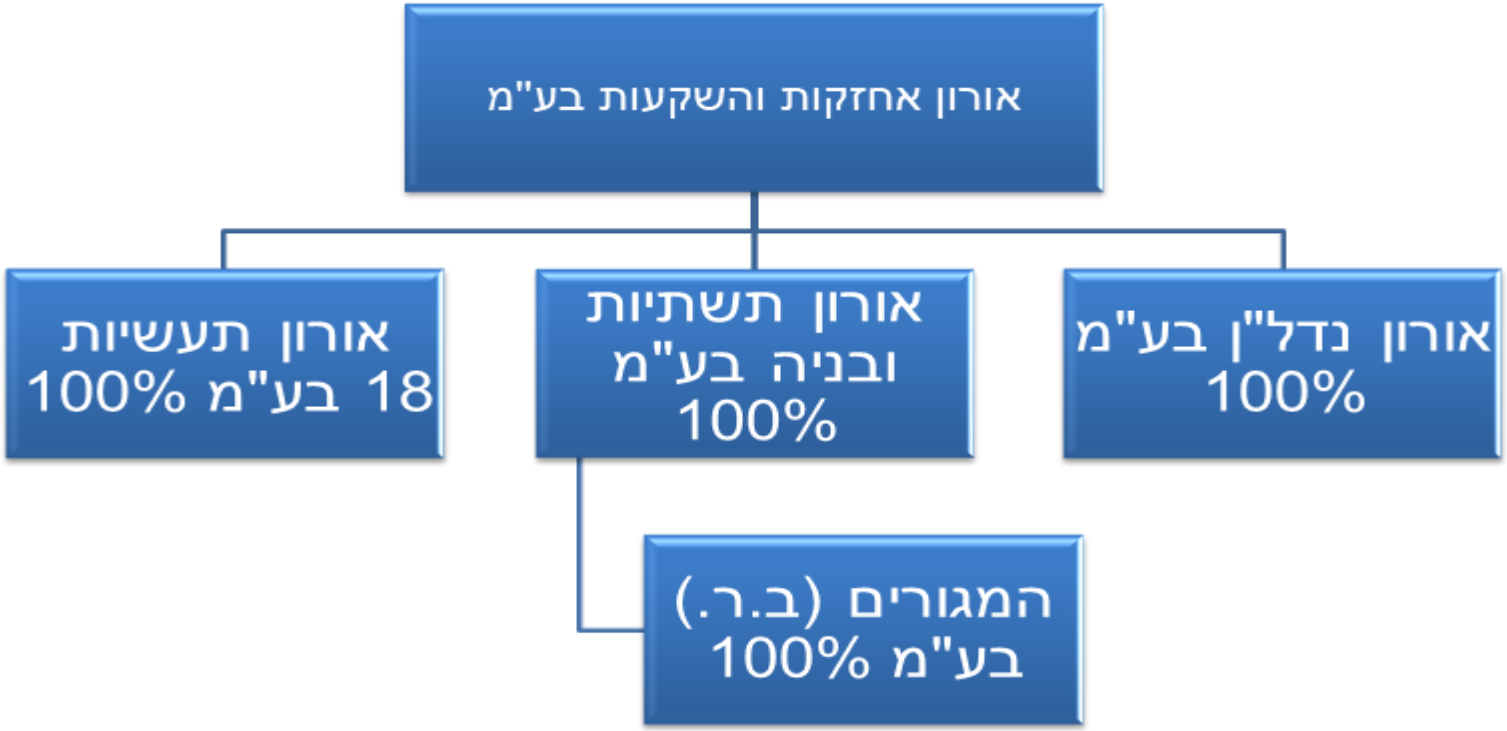
1.2.4. <u>השליטה בחברה והתחייבות לתיחום פעילות</u>

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

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

1.3. **<u>מבנה החזקות החברה</u>**

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בתאגידים מהותיים נכון למועד דוח זה[3]:



[3] לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה בשנתיים האחרונות בקשר עם חברות בתחום התשתיות והבניה ראו סעיף 3.9 להלן. יצוין כי התרשים אינו כולל את אורון מערכות שפעילותה אינה מהותית למועד הדוח וכן שתי שותפויות שהוקמו במסגרת פעילותה של אורון תשתיות, לצורך ביצוע משותף של פרויקטים יחד עם צדדי ג'.

1.4. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

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

1.4.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא חלו שינויים מהותיים בבעלי העניין בחברה. לפרטים אודות החזקות בעלי ענין ליום 31.12.2022 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-002964) בדבר מצבת החזקות בעלי ענין, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

1.5. **<u>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</u>**

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
22.03.2021	11.04.2021	5,000,000
23.03.2022	11.4.2022	4,900,000
21.03.2023	17.4.2023	10,000,000

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.

יובהר, כי: (א) כל חלוקת דיבידנד על ידי החברה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה, וזאת בשים לב ובהתחשב, בין היתר, למצבה הכספי של החברה במועד הדיון, למבחני החלוקה על פי דין, לתכניותיה העסקיות ולמגבלות ותניות פיננסיות כפי שתחולנה על החברה מעת לעת; (ב) אין במדיניות החלוקה כדי למנוע מהחברה לחלק דיבידנד במועדים אחרים או בהיקפים אחרים השונים ממדיניות החלוקה, בין אם גבוהים יותר ובין אם נמוכים יותר. בכלל כך, רשאית החברה לאשר חלוקה בגין סכומים שלא חולקו בשנים קודמות, ואשר מקיימים את אמת המידה שנקבעה במדיניות החלוקה ביחס לאותם שנים; ו- (ג) אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה ו/או של דירקטוריון החברה, כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועדי החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתבוצע)

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד בחברה. לפרטים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022. כמו כן, החברה וחברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על היכולת לחלק דיבידנדים. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 13ג' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

1.5.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 164 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- 107 מיליון ש"ח, נכון ליום 31.12.2022.

חלק שני - מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2022 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2022					ליום 31 בדצמבר 2021					ליום 31 בדצמבר 2020				
	תחום תשתיות ובניה	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות ובניה**	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות ובניה**	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
הכנסות מחיצוניים	642,009	325,280	239,825	-	1,207,114	546,824	144,080	165,695	-	856,599	445,351	288,589	143,383	-	877,323
הכנסות בין מגזרים[4]	-	-	64,631	(64,631)	-	-	-	37,054	(37,054)	-	-	-	15,911	(15,911)	-
סה"כ הכנסות	642,009	325,280	304,456	(64,631)	1,207,114	546,824	144,080	202,749	(37,054)	856,599	445,351	288,589	159,294	(15,911)	877,323
עלויות המהוות הכנסות תחום אחר	539,842	270,107	255,581	-	1,065,530	475,979	129,654	168,975	-	774,608	397,450	250,522	125,992	-	773,964
עלויות אחרות	68,505	-	-	(68,505)	-	35,258	-	-	(35,258)	-	16,164	-	-	(16,164)	-
סך עלויות	608,347	270,107	255,581	(68,505)	1,065,530	511,237	129,654	168,975	(35,258)	774,608	413,614	250,522	125,992	(16,164)	773,964
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	33,662	55,173	48,875	3,874	141,584	35,587	14,426	33,774	(1,796)	81,991	31,737	35,593	33,302	253	100,885
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,474	-	-	-

[4] הכנסות תחום התעשייה כוללות גם הכנסות ממכירת חומרים לתחום התשתיות והבניה.

	ליום 31 בדצמבר 2022					ליום 31 בדצמבר 2021					ליום 31 בדצמבר 2020				
	תחום תשתיות ובניה	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות ובניה**	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום תשתיות ובניה**	**תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**	**תחום תעשייה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
מקנות שליטה															
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	342,831	626,576	183,258	28,834	1,181,499	385,218	568,373	151,548	23,270	1,128,409	349,352	494,344	133,178	32,064	1,008,938
סך התחייבויות	210,747	476,377	115,650	180,978	983,752	252,710	412,987	106,071	183,404	955,172	243,617	406,304	59,594	130,994	840,509

2.1.1.<u>מהות ההתאמות למאוחד</u> - התאמות למאוחד בוצעו כדי לשקף ביטול הכנסות בין מגזריות ויתרות בין מגזריות.

2.1.2.<u>הסבר התפתחויות שחלו</u> -

2.1.2.1.להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

2.1.2.2.כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, פעילות חברת המגורים נכללת בפעילות תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו באור 32 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022. לאור האמור, הותאמו מספרי ההשוואה המוצגים בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020, באופן שמספרי ההשוואה תואם את אופן הצגת תוצאות המגזרים ברי הדיווח ליום 31 בדצמבר 2022. יודגש כי לשינוי ההצגה האמור אין כל השפעה על: (א) הדוחות על המצב הכספי; (ב) דוחות על הרווח או ההפסד ו- (ג) דוחות על השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה, בכל אחת מהתקופות הרלוונטיות.

2.2. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

למועד הדוח פעילות החברה הינה בישראל בלבד. להלן יובאו פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

2.2.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

2.2.1.1. **נתונים מאקרו כלכליים כלליים** - להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה (על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל):

פרמטר	2022	2021
שיעור צמיחת תמ"ג	6.5	8.1
עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה	5.3	2.8
שיעור עליית מדד תשומות הבניה	4.7	5.6
שיעור ריבית בנק ישראל	3.25	0.1

2.2.1.2. **נגיף הקורונה** - בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם מגיפת הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. החל מיום 20 בפברואר 2021 (לאחר מבצע חיסונים נרחב) חזר המשק לפעילות כמעט מלאה והורגשה התאוששת. במהלך חודש יולי 2021 החלה עליה גבוהה בתחלואה בארץ ובעולם בשל התפשטותו של זן הדלתא ולקראת סוף שנת 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה כאשר זן האומיקרון התפשט וגרם לגל תחלואה נוסף. לקראת סוף חודש פברואר 2022 חלה שוב ירידה ניכרת בתחלואה והמשק חזר לפעילות מלאה כאשר רוב ההגבלות הוסרו.

בהתאם לניסיון החברה והערכותיה למועד הדוח, ובכלל כך בשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז במהלך תקופת המגבלות כענף המהווה "מפעל חיוני" באופן שמאפשר 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.

יודגש, על אף חזרה ממושכת לפעילות סדירה, התפשטותם של זנים חדשים, ובכלל כך התפרצותם של מגפות, עלול לחזור ולהשפיע על הפעילות העסקית, ובכלל כך על פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1.5 להלן בדוח בעניין גורמי סיכון מסוג זה.

2.2.1.3. **תחזיות מאקרו כלכליות של בנק ישראל** - על פי התחזית המקרו-כלכלית בחטיבת המחקר של בנק ישראל[5], התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.8% בשנת 2023 ובשיעור של כ- 3.5% בשנת 2024. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים של שנת 2023 צפוי להסתכם לכ-3% ובשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על כ- 2%. כמו כן, על פי התחזית, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

2.2.1.4. **השפעות אינפלציה וריבית** - לפרטים ראו סעיף 2.5 בדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי.

2.2.1.5. **תשתיות ובניה בישראל** - לפרטים ראו סעיף 3.1.2 להלן.

2.2.1.6. **תעשייה, כריה וחציבה** - לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

---

[5] ראו בקישור: קישור.

2.2.1.7.ש**וק הנדל"ן למגורים בישראל** - לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.3 להלן.

2.2.1.8.<u>מדיניות ממשלה</u>

תחום התשתיות והבניה וענף הנדל"ן מושפעים, בין היתר, ממדיניות ממשלתיות, תקציבי מדינה והליכים סטטוטוריים, ובכלל כך ממדיניות ותקציבים הנוגעים לפיתוח 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 בתחום התשתיות והבניה וכן על הביקוש וההיצע לדירות מגורים. יצוין בהקשר זה כי בשנים האחרונות שווקו על ידי רמ"י קרקעות רבות בענף הנדל"ן למגורים במסגרת תכניות "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרה"), מגמה אשר הרחיבה את הזדמנויות החברה בתחום הנדל"ן היזמי והגדילה את היקפי פעילות החברה בתחום זה. למועד הדוח לחברה 3 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום זה ואשר החברה זכתה בהם במסגרת מכרזים בפרויקטים של "מחיר למשתכן". לפרטים ראו סעיף 5.8 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

תחום התשתיות והבניה

3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום התשתיות והבניה מאופיינת בביצוע פרויקטים בהיקפים כספיים ומורכבות הנדסית שונים, חלק מהפרוייקטים הינם בסכומים כספיים משמעותיים ודורשים לרוב מיומנות גבוהה, ובכלל כך ניסיון ומומחיות הנדסית, יכולת ארגונית ולוגיסטית ואיתנות פיננסית.

העיסוק בתחום פעילות זה הינו מגוון וכולל את תחומי הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה, כמפורט בסעיף 1.2.2.1 לעיל.

למועד הדוח הפעילות בתחום זה מול המגזר הציבורי מאופיינת לרוב בפרויקטים: (א) המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז פומבי הכפוף לעמידה בתנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני הכלולים במכרז; או (ב) 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. במרבית הפרויקטים, למועד הדוח, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע ראשי המעניק את השירותים עבור המזמין. מול המגזר הפרטי, מתבצעות עבודות בעיקר בתחום הבניה למשרדים, מסחר, מרלו"גים וכיו"ב, כאשר הפעילות מאופיינת בפרויקטים הנמסרים לחברה על ידי יזמים פרטיים, בהתאם למוניטין שנצבר לחברה ולניסיונה, ותנאי ההתקשרות נקבעים במסגרת משא ומתן (לרוב, לאחר הליך של פניה לקבלת הצעת מחיר) בתנאים מקובלים כמפורט להלן.

3.1.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

3.1.2.1. בהתחשב בכך שתחום התשתיות והבניה מאופיין בעיקר בפרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי הסקטור הציבורי, ובכלל כך חברות ממשלתיות, חברות מעין ממשלתיות, רשויות ומשרדי ממשלה שונים, תחום זה מושפע במידה רבה ממדיניות הממשלה ותקציב המדינה (ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה, הרשויות המקומיות וגופים ממשלתיים).

המכרזים בהם משתתפת החברה וההתקשרויות שלה מאופיינים לרוב במתכונת של: (א) 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 (ב) מכרזים והתקשרויות 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. התמורה במכרז מסוג "תכנון וביצוע" הינה תמורה 'פאושלית' ומשולמת לקבלן בהתאם לעמידה באבני דרך שנקבעו בתכנון הפרויקט.

3.1.2.2. בשנים האחרונות מפורסמים מכרזים רבים בשיטה של ביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות

שנקבעות בתנאי המכרז (כדוגמת כביש 6, מנהרות הכרמל, כביש 431, כביש 16, הקו הירוק רכבת קלה י-ם, הנתיבים המהירים, מרה"סים (הקמת מרכזים לוגיסטיים לצה"ל) וכיו"ב.

3.1.2.3. היערכותם של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, משרד הבינוי והשיכון ורשות המים להשגת היעדים הכלכליים של הממשלה בענפים שבתחום אחריותם, נעשית בעיקר באמצעות השקעות בתשתית, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות רפורמות מבניות ופיתוח הרגולציה. יצוין כי ההשקעות בתשתית מבוצעות גם בידי גופים שאינם נכללים בתקציב המדינה, כגון: חברת החשמל לישראל, יצרני חשמל פרטיים, חברת נמלי ישראל, רשות שדות התעופה, חברת מקורות ועוד.

בנובמבר 2021 אושר תקציב המדינה האחרון, אשר התייחס לשנים 2021-2022. התכנית הכלכלית אשר הייתה כלולה בו התייחסה, בין היתר, להאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה. במסגרת התקציב כאמור יוחס סכום של כ- 7.43 מיליארד ש"ח להשקעה בתשתיות. למועד הדוח, טרם אושר תקציב לשנת 2023.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2021 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"ח[6]. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

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

3.1.3.1. **מכרזים** – רובם של הלקוחות בתחום זה הינם, 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 ("**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.

אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל) ואורון מערכות מסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים להם לבצע את הפרויקטים בתחום התשתיות והבניה בהם מעורבת הקבוצה כמפורט בטבלה שלהלן.

---

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

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג[7]	תוקף*
אורון תשתיות ובניה	100	ענף ראשי בניה	ג	5*	31.3.2023
	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*	
	120	כלונסאות מיקרופייל וקירות סלארי	א	החברה בעיצומו של הליך להעברת סיווג	
	400	נמלים, עבודות ימיות	ג	החברה בעיצומו של הליך להעברת סיווג	
אורון מערכות	100	ענף ראשי בניה	ג	5	31.12.2024

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות. לעניין זה יצוין, כי אורון תשתיות ובניה הינה קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. "**קבלן מוכר**" הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הוועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים 100 (בניה), 200 (כבישים פיתוח ותשתיות) בסיווגים ג-3, ג-4 וג-5. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין[8]. נכון למועד הדוח אורון תשתיות ובניה עומדת 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 והבניה מחזיקות בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לתחומי פעילותן ומבצעות בקרות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

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

3.1.3.6. **הוראות בטיחות בעבודה** - ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות והבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי פקודת הבטיחות עבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות על פיה. החברה רואה חשיבות בהקפדה על היבטי בטיחות. לקבוצה יש מחלקת בטיחות וממוני בטיחות האמונים על כללי הבטיחות בקבוצה ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, ככלל, בכל פרויקט של הקבוצה ממונה מנהל עבודה אשר אחראי, בין היתר, לניהול הבטיחות בפרויקט וכן עוזר בטיחות המסייע למנהל העבודה בתחום זה, בהתאם להוראות הדין.

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

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות התשתיות הינם: (א) ידע מקצועי, מוניטין, ותק וניסיון מוכח, יכולת 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 מעטפת שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת; (ה) כוח אדם איכותי ומקצועי.

---

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

8 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.

3.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום התשתיות והבניה הינם כמפורט להלן: (א) קיומם של תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון רישיונות, היתרים, סיווגים קבלניים מתאימים, ניסיון רלוונטי לביצוע הפרויקטים בהתחשב בהיקפם או מורכבותם; (ב) ביחס לפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרש כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות", "קבלן רשום" וכו'; (ג) דרישה לעמידה בתנאי סף פיננסיים ואיתנות פיננסית, ובכלל כך הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, נגישות לקבלת מימון והעמדת ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ד) במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים קיימים חסמי כניסה לא פורמליים הדומים במהותם לאלה המפורטים לעיל.

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. בהתאם, להערכת החברה למועד הדוח, חסם היציאה העיקרי בתחום התשתיות והבניה הינו תקופת האחריות הניתנת (שהינה בין שנה ל 7 שנים בהתאם לגודל הפרוייקט ומורכבותו ואשר לרוב גם מגובה במתן ערבויות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה. ערבות הביצוע הינה לרוב בשיעור בטווח של 3% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בטווח של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות והבניה ראו סעיף 3.12 להלן.

3.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 0 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. חלק מהשירותים כאמור מבוצעים על ידי החברה באמצעות קבלני משנה, בהתאם להחלטת החברה ובהתחשב במאפייני כל פרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 0 להלן).

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 2020 עד 2022:

	הכנסות			שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
תשתיות ובניה	642,009	546,824	445,351	53.2%	63.8%	50.7%

3.3.2. להלן יובאו נתונים מצטברים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם במהלך השנים 2021 ו-2022 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)[9]:

	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2022			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2021			הכנסות לקבל ליום 31.12.2022
	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	
תשתיות ובניה	210,242	20,284	10%	470,578	50,891	6%	15,233

3.3.3. להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2022 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2020 עד 2022 (באלפי ש"ח):

	מס' פרויקטים בביצוע			הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12 של אותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2022	סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2022 וצפויות	שיעור השלמה לתום שנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2022	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2022	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2022
תחום התשתיות והבניה	2022	2021	2020	2022	2021	2020			2022	2021	2020			
תשתיות ובניה ציבורית	47	31	32	1,042,110	546,240	589,174	1,795,121	2,837,231	37%	30%	45%	68,644	642,009	53.2%

תחום התשתיות והבניה	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2022	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2022	סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2022 בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
	2022	2021	2020			2022	2021	2020			2022	2021	2020
תשתיות ובניה ציבורית	949,959	484,881	506,707	1,655,590	2,605,549	92,152	61,360	82,467	139,530	231,682	8%	11%	13.4%

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.

[9] הנתונים כוללים גם פרויקטים שהסתיימו ובוצעו גם עבור חברת אורון נדל"ן.

3.4. **<u>פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות והבניה</u>**

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). להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2022 אודות הפרויקטים המהותיים בביצוע של הקבוצה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי/בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2022	הכנסות מצטברות ליום 31.12.22	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.23 עוד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.23 עוד למועד סיום הפרויקט	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2022[10]
כביש 71[11]	הרחבת כביש 71 מישכר עד בית שאן	04/2022	03/2025	12/2024	פאושלי	254,944	22%	55,064	199,881	195,568	גבוה
פארק[12] אריאל שרון (חלק החברה)	הקמת מפעל ניקוז ופיתוח תשתיות	מרץ-22	אוק-25	אוק-25	פאושלי	238,598	8%	18,077	220,521	222,919	גבוה
כביש 41[13]	מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית	אוק-23	מאי-27	מאי-27	פאושלי	328,500	0%	0	328,500	328,500	גבוה

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.

3.4.1. <u>פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2022</u> - במהלך שנת 2022 לא היה פרויקט מהותי שביצועו הסתיים.

---

[10] שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת בשנת 2020 בשנת 2021, בשנת 2022 הינו כ- 6%, כ-6.5% וכ-5.2%, בהתאמה.

[11] 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': 2021-01-029457), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.;

[12] ביום 12.10.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מפעל ניקוז ועבודות תשתית בפארק אריאל שרון ושטחי מקווה ישראל, על פי תנאי המכרז התמורה הכוללת הינה פאושלית בסך של 424 מיליון ₪ ולתקופה של 44 חודשים. החברה באמצעות חברה בת הגישה הצעה משותפת במכרז יחד עם צד ג' בחלוקה שווה בין הצדדים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו יום (אסמכתא מס': 2021-01-154923), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

[13] ביום 21.9.20222 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41 בקטע שבין מחלף אשדוד לצומת הכניסה לנמל אשדוד הכולל את מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית, בתמורה פאושלית בסך של כ-330 מיליון ש"ח ולתקופה של כ- 54 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-119839), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

[13] ביום 21.9.20222 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכיה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41 בקטע שבין מחלף אשדוד לצומת הכניסה לנמל אשדוד הכולל את מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית, בתמורה פאושלית בסך של כ-330 מיליון ש"ח ולתקופה של כ- 54 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-119839), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

3.5. **<u>לקוחות</u>**

3.5.1. <u>כללי</u>

על לקוחות הקבוצה נמנים משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון נתיבי ישראל, חברת חשמל, משרד הביטחון, רכבת ישראל וכיו"ב), רשויות מקומיות וחברות עירוניות וכן לקוחות מהסקטור הפרטי 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 משא ומתן פרטני עם לקוחות מהסקטור הפרטי (לרוב, לאחר הליך בקשה להצעות מחיר), אשר במסגרתם נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.5.3 להלן).

3.5.2. <u>לקוחות עיקריים</u>

3.5.2.1. ליום 31.12.2022 לא קיימים לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד), למעט כמפורט להלן (אלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2020			שנת 2021			2022		
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב/יתרה לשלם לסוף התקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד	יתרת חוב/יתרה לשלם לסוף התקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב/יתרה לשלם לסוף התקופה
נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	193,970	16%	13,817	112,646	13%	12	99,226	11%	1,654
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ	122,910	10%	--	130,504	15%	8	30,717	3.50%	--

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 2020 עד 2022 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2022		שנת 2021		שנת 2020	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום
גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה *	501,877	78%	433,703	79%	244,700	54%
יזמים פרטיים	140,132	22%	113,125	21%	200,651	44%
הכנסות בין מגזריות	0	0%	0	0%	6,183	1%

*כולל חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות ציבוריות אחרות.

3.5.3. <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

כמפורט לעיל, חלק מהתקשרויות הקבוצה עם מזמיני העבודה מבוצעות 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 כספי על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה", מצורף גם כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני הדרך. כמו כן, מפורטים במסגרת חוזי הביצוע תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן, אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה, אפשרות של שעבוד 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 ומדד תשומות הבניה) וכיו"ב. נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט, מפרט טכני בו, ככלל, מפורטים בפירוט רב דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט וכיו"ב.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזי הביצוע:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	חוזי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע העבודות הקבלניות תוך עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות, נקיטת אמצעי זהירות. במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מלבד התחייבות לביצוע הפרויקט, קיימת התחייבות לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות מזמין העבודה ובכפוף לאישורו.
אי קיום יחסי עובד מעביד	הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.
תמורה	התמורה משולמת בהתאם לסוג ההסכם. ככל שמדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה" התמורה משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל. ככל שמדובר במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) התמורה הינה תמורה פאושלית המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה. במכרזי "כמויות מדידה" התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ואילו במכרז תכנון וביצוע התמורה משולמת לרוב בתנאי שוטף + 45 (בכפוף להשלמת אבן דרך).
שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה	מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.
פיצוי מוסכם ומענק לקבלן	ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת העבודה על ידי מזמין העבודה.
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.
העסקת קבלני משנה	לרוב החוזה מאפשר לקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות בפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. ככלל, העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה ולא של מזמין העבודה.

ערבויות	הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן: (א) <u>ערבות מכרז</u> - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז. (ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. (ג) <u>ערבות מקדמה</u> - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים. ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל. עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ-2%-5% מהיקף הפרויקט (ראו פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק. יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות והבניה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדה על סך של כ- 229 מיליון ש"ח (לעומת כ-174 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021) מתוכן סך של כ-16 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-130 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע וסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.
אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב	הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של 1 עד 5 שנים) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה זו מתחייבת הקבוצה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבוצה ולא על ידי המזמין או צד שלישי. ככל שהפגם אינו ניתן לתיקון חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. כמו כן, בחלק מהפרויקטים מחויבת הקבוצה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.
אחריות ביטוח ושיפוי	על פי רוב, החוזה קובע שהקבוצה תישא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין אן לצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בפרויקט) הנובעים או הקשורים לביצוע העבודות בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. לרוב הקבוצה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק כאמור. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעביד, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד הדוח בחלק מהפרויקטים, הקבוצה נדרשה לשלם לצדדים שלישיים על פי סעיף זה אולם תשלומים אלו היו בסכומים לא מהותיים והם טופלו במסגרת הכיסוי הביטוחי.
ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה	לרוב החוזה כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את החוזה עם הקבוצה, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.
תיאום היתרים ורישיונות	במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת לרוב על הקבוצה החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.

3.6. **<u>שיווק והפצה</u>**

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, זאת למעט במסגרת פעולות כלליות לשיווק ופרסום למיצוב הקבוצה, במסגרתם חושפת החברה את יכולותיה וניסיונה גם בתחום התשתיות והבניה. במקרים בהם פועלת החברה מול מזמיני עבודה מהסקטור מהפרטי, נעשות פעולות ממוקדות על ידי מנהלי החברה באמצעות קשרי העבודה שנצברו בקבוצה, ותוך איתור מזמיני עבודה פוטנציאליים חדשים.

3.7. **<u>צבר הזמנות</u>**

3.7.1. צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות והבניה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 1,747 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח צבר ההזמנות הינו בדומה לצבר ההזמנות לסוף השנה) לעומת סך של כ-1,258 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, כמפורט להלן:

יובהר, כי יתרת צבר הפרוייקטים השנה ומספרי ההשוואה לשנה קודמת אינם כוללים את צבר העבודות של חברת המגורים שמשוייכים לתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים. לפרטים אודות עדכון מגזרי הפעילות ראו סעיף 2.1.2 לעיל.

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

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

עיתוי משוער להכרה בהכנסה		צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2022 (מיליוני ש"ח)	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח (מיליוני ש"ח) (*)
שנת 2023	רבעון 1	182	50
	רבעון 2	166	166
	רבעון 3	146	161
	רבעון 4	145	169
שנת 2024		595	645
שנת 2025 ואילך		513	513
סה"כ צבר מגזר התשתיות		**1,747**	**1,704**

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

3.8. **<u>חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה</u>**

3.8.1. חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום זה הינם: אספלט, דלקים, מוצרי תשתית מבטון, בטון מובא, חומרי מחצבה, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, צנרות תיעול, ביוב ומים וכדומה. חלק מחומרי הגלם (בטון מובא, אספלט וחומרי מחצבה) מיוצרים על ידי הקבוצה ומשרתים את הקבוצה בתחום ככל שמדובר בפרויקטים הממוקמים באזור הדרום, ירושלים והחל משנת 2023 גם בצפון (לפרטים ראה תחום תעשייה בסעיף 4 להלן). ככל שהפרויקט אינו מבוצע באזורים כאמור, רוכשת הקבוצה את חומרי הגלם האמורים מחיצוניים.

3.8.2. הקבוצה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה בתחום התשתיות והבניה. יחד עם זאת, החברה מקפידה על רכישת חומרי הגלם ממספר ספקים וזאת על מנת להימנע מתלות בספק חומרי גלם אחד. בכל הפרויקטים התמורה המשולמת לקבוצה צמודה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד

תשומות הבניה) על מנת להבטיח הגנה מסוימת מפני תנודתיות במחירי חומרי הגלם בהם היא עושה שימוש ועלויות אחרות הכלולות בפרוייקטים.

3.8.3. להלן פירוט אודות שיעור השינוי במחירי חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה (בהשוואה לשנה קודמת)* :

חומר הגלם	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020
מלט	3%	27%	(5%)
אספלט (מושפע משמעותית ממחיר הביטומן)	10%	41%	35%
ברזל	2%	26%	(2%)

*כמפורט בסעיף 3.5.3 לעיל, התמורה לחברה צמודה למדדים שונים, ובכלל כך למדד תשומות הבניה ולמדד תשומות הסלילה. ככלל, עליות בחומרי הגלם כאמור מקבלים ביטוי במדדי ההצמדה. לעיתים קיימים פערי עיתוי בין מועד השינוי במחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד או ששינויים בעלות חומר גלם מסוים אינה מקבלת ביטוי מלא בעליית המדד, אולם סך התמורה המשולמת לחברה הינה צמודה. החברה בוחנת מעת לעת את הצורך בביצוע עסקאות הגנה.

במהלך שנת 2022 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על כ- 79, בדומה לשנת 2021

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) להבטחת ההתחייבות 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 מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות, וזאת ביחס לעבודות המבוצעות באזורים בהם ממוקמים מפעלי תעשייה 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 אין לחברה ספקים שמהם נעשו רכישות בשיעור של 5% או יותר מסך העלויות בתחום הפעילות.

3.9. **<u>בעלות מלאה בחברות הקבוצה</u>**

למועד הדוח מחזיקה החברה במלוא הונן המונפק והנפרע של החברות בקבוצה בתחום התשתיות והבניה (לפרטים אודות שותפויות עם צדדים שלישיים ראו סעיף 3.13 להלן). בשנת 2020 ערכה החברה שינויים ורה ארגון בין חברות הקבוצה בתחום התשתיות והבניה, אשר הושלמו במהלך שנת 2021, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021[14].

[14] כפי שפורסם ביום 31.3.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-040657), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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 וגופי מימון חוץ בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי מבנקים בסך כולל של כ- 73 מיליון ש"ח כפי שהיה בשנה קודמת). נכון ליום 31.12.22 מסגרות האשראי הבנקאיות לא נוצלו כלל. יתרת הניצול של המסגרות הבנקאיות ליום 31.12.21 היה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (נכון לסמוך לתאריך הדוח ניצול המסגרות הסתכם בסך של כ- 13 מיליון ₪). בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית שהינה, ככלל, צמודה לפריים.

לפרטים אודות ערבויות של חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ראו סעיף 3.5.3 לעיל. בגין מסגרות ערבויות מנוצלות כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה עמלת ערבות (לרוב קבועה) בשיעורים מקובלים.

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

לפרטים בדבר התניות פיננסיות של החברה וחברות הבנות שלה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022 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 עלולה 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 והבניה. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום התשתיות והבניה מושפעת לרוב מסוג והיקף הפרויקט המבוקש באופן שככל שהפרויקט מורכב יותר וגדול יותר, כך התחרות מצטמצמת. נדבך נוסף המשפיע על התחרות בתחום התשתיות והבניה הינו מדיניות הממשלה ותקציב המדינה המתבטא, בין היתר, בהיקף המכרזים לפרויקטים המתפרסמים ותנאי הסף שלהם.

למיטב ידיעת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם "שפיר הנדסה", "סולל בונה", "אשטרום", "אלקטרה תשתיות", "דניה סיבוס" "מנרב" וכו'. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום התשתיות והבניה בישראל, אולם להערכתה למועד הדוח, חלקה בשוק הינו בשיעור שאינו מהותי.

החברה מתמודדת עם התחרות, בין היתר, בדרך של העמקת היכולות המקצועיות, תוך ניצול הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה, ובכלל כך טיפוח ושימור כוח אדם מיומן העומד לרשותה. בנוסף, העמקת הסינרגיה הגלומה בפעילותה של הקבוצה מסייעת לה בביסוס מעמדה התחרותי, וזאת לצד היכולות

הפיננסיות של הקבוצה והמוניטין שמיוחס לקבוצה, התומכים ביכולתה של החברה להתמודד עם התחרות בתחום.

כאמור בסעיף 1.2.2.1, כחלק ממאמציה של החברה להמשיך ולהעמיק את יכולותיה בתחומי פעילותה, ובכלל כך למצב את מעמדה בתחום, במהלך שנת 2022 הקימה את אורון מערכות המתמחה בתכנון פיקוח וביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב). פעילותה של אורון מערכות מתבצעת כיום באמצעות מספר מצומצם של עובדים ומנהלים שלהם רקע וניסיון בתחום העבודות האלקטרומכניות ואשר גויסו על ידי החברה באופן ייעודי לטובת פעילות זו ובאמצעות קבלני משנה . הקמת אורון מערכות עשויה לצמצם את התקשרויות החברה עם קבלני משנה בתחום זה.

3.13. **<u>הסכמי שיתוף פעולה</u>**

למועד הדוח לחברה אין הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים. לשלמות התמונה יצוין כי מעת לעת מתקשרת החברה, במהלך שגרת עסקיה, עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע משותף בפרויקט מסוים, בהתחשב בהיקפו ומורכבותו ומדיניות ניהול הסיכונים של החברה (למועד הדוח לחברה 2 פרויקטים כאמור - במסגרת פרויקט כביש 60 ופרויקט פארק אריאל שרון).

3.14. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

חברות הקבוצה הפועלות בתחום פעילות התשתיות חשופות לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי שטח במהלך 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 את הסיכונים הסביבתיים לרבות 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. **<u>גורמי סיכון בתחום התשתיות והבניה</u>**

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 17 להלן.

תחום התעשייה

4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בייצור, הובלה ומכירת מוצרים המשמשים בעיקר למשק הבנייה והסלילה. מוצריה של החברה בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרגט מדורג), אגרגטים, חול ואספלט), בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי החברה) 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 וכן לחברות בקבוצה. עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות זה למועד הדוח הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום. החברה פעלה וממשיכה לפעול להרחיב את אזורי פעילותה, כמפורט בסעיף 4.2.2.5 להלן. נכון למועד הדוח, לקבוצה יש זכויות בשתי מחצבות כרייה: מחצבה פעילה במיתרים באזור הדרום (100%) ו- 50% במחצבה חדשה בשלבי הקמה בדושן באזור הצפון. כמו כן לתאריך הדוח החברה מפעילה 5 מפעלי בטון ומפעל אספלט הממוקם במחצבת מיתרים. כמו כן החברה חתמה, לאחר תאריך המאזן על הסכם לרכישת 50% ממפעל אספלט נוסף שיופעל במסגרת השותפות הממוקם בפוריה בקרבת מחצבת דושן; לפרטים אודות מפעל האספלט בפוריה ראו סעיף 4.2.3.2 להלן). בנוסף, במהלך שנת 2022 קיבלה החברה היתרי בניה לשני מפעלי בטון אשר מועד סיום הקמתם צפוי בחודשים הקרובים. לפרטים אודות התקשרויות בקשר עם מחצבת דושן, מפעל אספלט באזור הצפון ומפעלי בטון חדשים, ראו סעיפים 4.2.1.1 ו- 4.2.2.2 להלן, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות מתקני החברה בתחום זה ראו סעיף 4.2 להלן.

בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות ובהמשך גם באמצעות שותפות כנרת אורון (50%). אורון תעשיות במתכונתה הנוכחית הינה תוצאה של הליך שינוי מבנה במהלך שנת 2018, במסגרתו מוזגו ארבע חברות נפרדות שהיו בשליטת החברה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו- 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961. הליך שינוי המבנה כאמור נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות תוך ניצול יעיל יותר של משאבי ויכולות כל אחת מהחברות כאמור וצמצום הוצאות.

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

משק הכרייה והחציבה מספק את מרבית חומרי הגלם לענפי הבנייה והסלילה. חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והסלילה כוללים אגרגטים לסוגיהם, צמנט, 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. האגריגט נמכר במגוון מוצרים למשק הישראלי לצרכים שונים במשק הבניה והסלילה. מחיר האגריגט משתנה על פי גודלו ואיכותו.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד האנרגיה והתשתיות[15], על פי בחינה כוללנית שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-112 מיליון טון בשנה עד שנת 2040, לפי תחזית מקרו-כוללנית.

---

15 נתונים מתוך "עדכוןתחזית הביקוש לחומרי חציבה בישראל עד 2040" מחודש פברואר 2023, https://www.gov.il/BlobFolder/reports/quarries-2040/he/quarries_2040_updated.pdf.

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

נכון למועד הדוח, ענף הכרייה והחציבה במדינת ישראל פועל על פי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 14 שנועדה להבטיח, בין היתר, את עתודות חומרי הגלם למשק הבנייה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל עד לשנת 2020. תכנית המתאר הארצית האחרונה שאושרה בהיבט זה היא תמ"א 14ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד 2025 ו-2040, תוך איזון בין צרכי המשק לבין ערכי שימור הסביבה ואיכות החיים, צמצום הצריכה והפנמת היבטים סביבתיים. אישור תמ"א 14ב' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה. עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, לבחינת המדיניות לגבי חלק המדינה המתקבל בעד השימוש של גורמים פרטיים במשאבי טבע לאומיים ולמניעת ריכוזיות בענף המחצבות. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (3) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות החברה כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

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

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

4.1.1.1. **פעילות החציבה**

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

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

(ג) <u>הרשאות לחציבה על קרקעות מנהל או קרקעות מנהל אזרחי</u> - כאמור לעיל, לקבוצה יש שתי מחצבות - (א) מחצבת מיתרים המצויה על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי. פעילות החציבה במחצבה האמורה טעונה קבלת הרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין; ו- (ב) מחצבת

דושן (בשלבי הקמה) - מחצבה המצויה על קרקע של המנהל באזור הסמוך לבית שאן. לפרטים אודות הסכם_לרכישת מחצית מהזכויות בקשר עם מכרז[16] להתקשרות בחוזה להפעלת מחצבת דושן ראו סעיף 4.2.1.1 להלן. הרשאת החציבה במחצבות הינה לתקופת זמן מוגבלת והיא ניתנת בתמורה לתמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה למנהל או למנהל האזרחי, לפי העניין. לפרטים אודות ההרשאות לחציבה של המחצבה ראה סעיף 4.2.1.2 להלן

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

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

4.1.2. <u>ייצור הבטון, האספלט ומערך השינוע וההובלה</u>

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 נסקרת ונבדקת על ידי מכון התקנים הישראלי אחת לשנה ובאוקטובר 2022 נבדקה פעם נוספת ונמצאה מתאימה לדרישות התקן הישראלי.

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

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

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

4.1.3.2. היקפי המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ-304 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 203 מיליוני ש"ח בשנת 2021. הרווח הגולמי בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 49 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 34 מיליוני ש"ח בשנת 2021. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות והרווחיות ראו סעיף 3.2.4 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2022 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

4.1.3.3. לאחר תאריך המאזן (א) התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה לרכישת זכויות במחצבת דושן (כמפורט בסעיף 4.2.1.1 להלן); (ב) החל שיווק ומכירות בטון ע"י מפעל הבטון החדש בדימונה (כמפורט

---

16 מכרז של רשות מקרקעי ישראל, שמספרו צפ2626/84.

בסעיף 4.2.2.2 להלן); ו- (ג) התקשרה החברה לרכישת זכויות במפעל אספלט בפוריה כמפורט בסעיף 4.2.3.2 להלן.

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

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם: (א) ייצור ושיווק מוצרים באיכות גבוהה תוך הקפדה על רמת שירות גבוהה, זמינות החומרים והשקעה במערכי גריסה; (ב) ניהול אשראי לקוחות באופן מבוקר ואחראי; (ג) כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; (ד) מערך שינוי והובלה זמין ואמין. יצוין כי לקבוצה מערך שינוע והובלה עצמאי, הפועל לצד התקשרויות עם מובילי משנה, גורם המצמצם את התלות בספקים חיצוניים (לפרטים אודות מערך השינוע וההובלה ראו סעיף 4.2.4 להלן).

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

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

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

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

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2. **<u>מוצרים ושירותים</u>**

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

4.2.1.1. **כללי**

נכון למועד הדוח, לחברה יש שתי מחצבות כרייה: (א) <u>מחצבת מיתרים</u> - הממוקמת מול היישוב טנא עומרים בשטחי יהודה ושומרון (שטח C) והינה בבעלות מלאה של אורון תעשיות ("**מחצבת מיתרים**"); ו- (ב) <u>מחצבת דושן</u> - ביום 11.2.2022 התקשרה אורון תעשיות עם מחצבות כנרת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("**כנרת**") בהסכם לפיו תרכוש אורון תעשיות מחצית מזכויותיה של כנרת בקשר עם מכרז[17] בו זכתה כנרת להתקשרות בחוזה להפעלת מחצבת דושן ("**מחצבת דושן**"). למועד הדוח התקיימו כלל התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-017584) ומיום 21.3.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-025111), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה, וכן באור 34ט' לדוחות הכספיים.

[17] מכרז של רשות מקרקעי ישראל, שמספרו צפ2626/84.

יצוין כי עד חודש פברואר 2022 הפעילה החברה גם את מחצבת נעצוץ, הממוקמת באזור הערבה, ואשר היקף הכרייה בה היה זניח. תאריך רישיון החציבה בנעצוץ הסתיים בחודש פברואר 2022 והחברה הפסיקה פעילותה במחצבה זו.

החצץ לסוגיו (אגרגט), המופק ממחצבות החברה, משמש בעיקר כחומר גלם בענף הבניה והסלילה. הקבוצה מייצרת חצץ ומספקת חומרי חציבה בגדלים שונים לפי דרישות המזמין הן לחברות הקבוצה והן לצדדים שלישיים. בנוסף, לאחר השלמת העסקה לרכישת הזכויות במחצבת דושן, תפיק שותפות כנרת אורון אגרגט בזלת המשמש גם הוא לתעשיית הסלילה.

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), כאשר החברה שואפת להמשיך להגדיל את מערך ההובלה העצמאי שלה כדי להקנות לה גמישות תפעולית.

4.2.1.2. **פרטים אודות המחצבות של הקבוצה:**

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי[18]	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2020- 2022	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
מחצבת מיתרים	100%	החברה פעלה עד שנת 2015 בהתאם לשני חוזי הרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים מהממונה ("**חוזי ההרשאה**"), כאשר אחד מחוזי ההרשאה הינו ביחס לשטח של כ- 299 דונם והשני ניתן ביחס לשטח של כ- 75 דונם (להלן ביחד: "**שטח ההרשאה**"). חוזי התחדשו מעת לעת והיו בתוקף עד 31.12.2015 ולמועד הדוח לא חודשו והמחצבה פעלה, בין היתר, בהתאם לרישיונות חציבה שניתנו משך כל אותה תקופה, במקביל לתשלום תמלוגים כנדרש. בחודשים האחרונים קיבלה החברה טיוטת חוזה הרשאה מרמ"י ולמועד הדוח בכוונת החברה לחתום על ההסכם כפוף להסתייגויות. כמו כן, קיבלה החברה דרישת תשלום מרמ"י על סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של המחצבה לשנים 2015-2022. החברה חולקת על דרישה זו והחברה החלטה בהליכי השגה בנוגע לשומה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 30.4.2023 שמתחדש מעת לעת (החידוש האחרון ניתן לתקופה של חודשיים).	2.5 מיליון טון	4 מיליון טון	2,789,799 טון בשנת 2022; 2,441,345 טון בשנת 2021; 2,296,329 טון בשנת 2020.	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ -38 דונם לפעילות המחצבה[19].
מחצבת דושן בהקמה (שותפות)	50%	מחצבה לחציבת אבן בזלת המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכריה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל ("**המינהל**") מכוח חוזה הרשאה לחציבה מחודש מאי 2022 אשר נחתם לאחר הזכייה במכרז כמפורט בסעיף 4.2.1.1. על פי תנאי המכרז, החברה ושותפתה (כנרת) התחייבו להפיק 50,000 טון לפחות במשך 3 השנים הראשונות. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז, דמי ההרשאה הכוללים לאורך תקופת ההרשאה הינם 96 מיליון ש"ח, המשולמים בחמישה תשלומים שווים ("**דמי ההרשאה**"), כשהתשלום הראשון בשיעור של 2% מדמי ההרשאה ישולם עם ההתקשרות בשלב א'[20] והתשלום השני בשיעור של 28% מדמי ההרשאה ישולם עם ההתקשרות בשלב ב' (שלב קבלת חוזה ההרשאה להפעלת המחצבה). יתרת דמי ההרשאה תשולם בשלושה תשלומים נוספים עד שנת 2035. ההרשאה להפעלת המחצבה מתייחסת לשטח של כ- 247 דונם ולתקופה שלא תעלה על 20 שנים מחודש אוגוסט 2020 או עד למיצוי העתודות במחצבה (כ- 19.5 מיליון טון אשר כוללים בתוכם כ- 14.4 מיליון טון חומרים המתאימים לייצור אגרגטים וכ-5.1 מיליון טון חומרים המתאימים בעיקר לסלילה[21]). על פי תנאי המכרז, התפוקה היומית והשנתית מוגבלת ל-2,500 טון ול- 625,000 טון, בהתאמה, וניתן לפנות ולבקש אישור להגדלת התפוקה, בתנאים שנקבעו במכרז.	היערכות ל-600 אלף ל 1 מיליון טון	1.5 מיליון טון	--	--	--

---

19 בהתאם לטיוטת חוזה ההרשאה שטרם נחתמה כאמור.

20 ובכלל כך להסדרת צומת עם כביש 90 והכשרת דרך גישה למחצבה, עבודות המהוות את שלב א' של הפרויקט. תקופת הביצוע של העבודות בשלב זה הינה 3 שנים ממועד קבלת האישורים הנדרשים, עם אפשרות לבקשת הארכה בשנתיים נוספות.

21 בהתאם לתנאי המכרז, התמלוג הינו 3.5 ₪ לטון צמוד למדד החצץ. כמו כן, ישנו תשלום לקרן שיקום מחצבות בהתאם לתקנות המכרות (קרן לשיקום מחצבות), תשל"ח-1978.

4.2.2.<u>בטון</u>

4.2.2.1.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.

4.2.2.2.נכון למועד הדוח, לחברה יש 4 מפעלי בטון הממוקמים באזור הדרום (המפעלים נמצאים האחד בסמוך לב"ש (עמק שרה) על קרקע של הקבוצה, השני בתוך מחצבת מיתרים (באזור המתקנים המורשים של המחצבה), השלישי באופקים והרביעי בדימונה ושבנייתו הושלמה שהחל את פעילותו המלאה בינואר 2023 (לאחר תאריך המאזן) ומפעל בטון נייד באיזור ירושלים (המשמש את החברה בפרויקט בתחום התשתיות והבניה כמפורט בסעיף 4.2.2.3 להלן).

4.2.2.3.בנוסף למפעלי הבטון הקיימים, למועד הדוח פועלת החברה להקמת מפעלי בטון על פי היתרי בניה שהתקבלו, כמפורט להלן: (א) הקמת מפעל בטון בקרית גת, אשר להערכת החברה למועד הדוח צפוי המפעל להתחיל לפעול ברבעון השני של שנת 2023; ו- (ב) הקמת מפעל בטון בחצב, אשר להערכת החברה למועד הדוח צפוי המפעל במהלך הרבעון השני של שנת 2023.

4.2.2.4.העלות להקמת כל אחד מהמפעלים הינן בטווח שבין 7 מיליון ש"ח ל- 12 מיליון ש"ח, כתלות בגודל המפעל. אופן מימון העלויות החזוי הינו מתזרים חיובי מפעילות שוטפת של החברה, ניצול מסגרות בנקאיות וקבלת הלוואות ז"א בהתאם לרלוונטיות והכדאיות.

מפעלי הבטון הנוספים והמיקום שלהם יאפשרו לחברה להנות מכניסה לאזורי שיווק חדשים בהם היא לא פעלה בעבר, לרבות הרחבת הפרישה הארצית של פעילותה בענף זה לאזור המרכז.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מפעלי הבטון כאמור והעלויות 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 כך קבלת היתרים ורישיונות מהרשויות.

כמו כן, רכשה החברה קרקע נוספת באופקים, בהיקף שאינו מהותי לפעילות החברה, אשר בכוונתה לפעול להשלמת הסדרת המצב התכנוני בקרקע, לשם הקמת מפעל בטון נוסף בעתיד. הקמת מפעל כאמור אינה צפויה במהלך השנה הקרובה.

בנוסף לאמור, פועלת החברה להקים מפעל בטון ברמלה. במסגרת זו התקשרה החברה במהלך שנת 2020 בהסכם שכירות ביחס לשטח המיועד למפעל ומקדמת את המצב התכנוני באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעל הבטון. בהתחשב באמור, הסכם השכירות כאמור כולל תנאי מתלה לביטול ההסכם במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור.

4.2.2.5.מפעלי הבטון של הקבוצה הינם מפעלים חדישים ומתקדמים כאשר תהליך ייצור הבטון נעשה ללא מגע אדם.

4.2.2.6.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.

4.2.2.7.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
דימונה	דימונה	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. למועד הדוח האופציה הראשונה מומשה.

** לחברה מפעל בטון נייד המיועד לתפוקות נמוכות יותר ולשימוש עצמי של החברה לטובת פרויקט בכביש 60 שמבוצע ע״י אורון תשתיות.

4.2.2.8.להלן יוצג פירוט ביחס לכל אחד מהמפעלים בנפרד (ולמעט דימונה אשר החל בפעילות מסחרית בתחילת שנת 2023) של כושר הייצור המרבי השנתי והכמות שיוצרה בפועל בכל אחד מהם בשנים 2020 עד 2022 (מ״ק לשנה):

	2022	2021	2020	ייצור מקסימלי שנתי**
	בפועל*	בפועל	בפועל	
עמק שרה	85,663	71,166	38,844	120,000[*]
מיתרים	42,137	21,509	8,710	120,000[*]
אופקים	100,070	83,882	86,246	120,000[*]

* הכמות הנמוכה במפעלים בעמק שרה ובמיתרים בשנת 2020 בהשוואה לשנים 2021 ו- 2022 נובעת בעיקר מסיומם של פרויקטים באותה שנה, טרם תחילתם של פרויקטים חדשים.

** 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.

4.2.3.<u>אספלט</u>

4.2.3.1.בחודש אוגוסט 2016 החל לפעול מפעל אספלט של החברה אשר הוקם בסמוך לשטח מחצבת מיתרים. אספלט הינו חומר המשמש את ענף הסלילה לציפוי כבישים, והוא מורכב מאגרגטים בהרכבים שונים, חול מחצבה וביטומן כחומר מייצב מקשר.

מיקומו של המפעל כחלק משטח מחצבת מיתרים, מאפשר לחברה לנצל באופן מיטבי, ככל הניתן, את פעילות החציבה של החברה באזור זה לצורך ייצור האספלט.

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

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

4.2.3.2.ביום 16.3.2023 חתמו מחצבות כנרת ואורון תעשיות על הסכם מכר, במסגרתו מכרה מחצבות כנרת לאורון תעשיות 50% מנכסי המפעל לייצור אספלט בקיבוץ כנרת וזאת בתמורה לכ-12.5 מיליון ש״ח, כך שהצדדים יהפכו לבעלים במשותף (50/50) במפעל כאמור. ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים כמקובל (אישור רשות התחרות וקבלת אישורים בכתב מצדדים שלישיים אשר רשומים לטובתם שעבודים על כל ו/או חלק

נכסי המפעל), שלאחר התקיימותם, כל אחד מהצדדים יעביר את חלקו בנכסי המפעל לשותפות כנרת אורון בתוקף מיום 1.2.2023.

4.2.3.3.<u>מערך שינוע והובלה</u>

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפזורת של חומרי המחצבה, ומשאיות מערבל בטון המשמשות לאספקת בטון מובא בהתאם להזמנת הלקוחות. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. למועד הדוח בבעלות החברה מערך של כ- 27 משאיות ומערבלי בטון ובנוסף היא מסתייעת במובילי משנה, על פי הצורך. למועד הדוח מגמת החברה היא להגדיל את מערך ההובלה העצמאי, כאשר במהלך שנת 2022 ועד למועד הדוח הזמינה החברה 24 משאיות להובלת אגרגטים ו-10 מערבלי בטון (הנכללים כחלק מהנתונים הכללים שלעיל), כהיערכות להרחבת פעילות מערך ההובלה לאזור המרכז והצפון. כאשר נכון למועד הדוח, סופקו כמחצית מהמשאיות להובלת אגרגטים לטובת הרחבת וחידוש מערך המשאיות הקיים, תוך שפועלת החברה למכור חלק מהמשאיות הישנות.

מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל שהפרויקט הרלוונטי נמצא בדרום הארץ, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בקבוצה.

ביחס למכירת אספלט, מעמידה החברה, ללקוחותיה שלוש אפשרויות להובלה עיקריות: (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.

4.3.**<u>פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים</u>**

להלן פירוט אודות הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור הכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד), בשנים 2022,2021,2020

מוצר	2022		2021		2020	
	סך הכנסות (אלפי ₪)	**שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)**	**סך הכנסות (אלפי ₪)**	**שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)**	**סך הכנסות (אלפי ₪)**	**שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)**
מוצרי אספלט	121,979	10.11%	58,122	6.79%	44,942	5.12%

4.4.**<u>לקוחות</u>**

4.4.1.תחום התעשייה הינו תחום המייצר ומשווק חלק משמעותי מחומרי הגלם לתחום הבנייה והתשתיות. ככזה, עיקר לקוחות החברה בתחום 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'.

4.4.2.נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. כמו כן, אין לקבוצה בתחום הפעילות הכנסות מלקוח חיצוני אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מהכנסות הקבוצה. יחד עם זאת, לאור העובדה שלמועד הדוח עיקר מתקני החברה ממוקמים באזור הדרום, מרבית לקוחות הקבוצה הינם מאזור זה. בהתאם, היקף פעילות התשתיות באזור הדרום, בעיקר מטרופולין של באר שבע, מכתיב באופן ניכר ומהותי את היקף הפעילות של הקבוצה מול לקוחותיה ואת מספר הלקוחות הפעילים בתחום זה. כאמור, לאחר תאריך המאזן הושלמה עסקה לרכישת זכויות במחצבת דושן, המרחיב את פריסתה הגיאוגרפית של החברה בתחום הפעילות לאזורים נוספים. בנוסף, הקמת מפעלי הבטון החדשים במהלך שנת 2023 בקרית גת וחצב צפויים גם הם לתרום להרחבת הפריסה הגאוגרפית בה פועלת החברה בתחום זה.

4.4.3.על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח (כ- 11% מסך המכירות בתחום הפעילות), לעומת סך של כ- 43 מיליון ש"ח בשנת 2021 (כ- 21% 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-105 ימים בממוצע לעומת שנת 2021 שעמד על כ- 101 ימים בממוצע.

4.5.**<u>מימון</u>**

4.5.1.נכון למועד הדוח, התקשרה אורון תעשיות בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי עם תאגידים בנקאיים, מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בנקאיות בסך כולל של כ- 82 מיליון ש"ח (לעומת כ- 69 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021), ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך של כ- 23 מיליון ש"ח (לעומת כ- 42 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021). בסמוך למועד הדוח יתרת ניצול המסגרות הנ"ל עומד על כ 36 מש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית הצמודה לריבית הפריים.

4.5.2.במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה הקבוצה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר למועד הדוח אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח, עומדת הקבוצה בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים הממנים כאמור.

4.6.**<u>שיווק והפצה</u>**

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. כפי שצויין ביחס לחומרי

המחצבה, עיקר הביקוש לעת הזו, נובע מביצוע פרויקטים של תשתיות באזור הדרום. בנוסף, לקבוצה סוכני מכירות המשווקים מוצרי בטון ללקוחות פוטנציאליים.

4.7. **<u>צבר הזמנות</u>**

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. **<u>תחרות</u>**

מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם 'רדימיקס (תעשיות אבן וסיד)', 'מדן קבלנות', 'סולל בונה', מחצבת כפר גלעדי, 'ישראבטון', שפיר, מחצבת "נאסר נאסר". מיקום מחצבת מיתרים, מפעלי הבטון ומפעל האספלט הינו באזור הדרום ועלויות השינוע היקרות יחסית של חומרי המחצבה וזמן חיי המדף המוגבל של הבטון המובא, יוצרים למעשה 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 מאוד. כחלק מהתמודדותה עם התחרות בתחום זה פועלת החברה, בין היתר, בהשקעה בציוד ובתהליכי הייצור לשם התייעלות, הרחבת סל המוצרים המוצע על ידה והבטחת איכות המוצרים המיוצרים על ידה.

עם השלמת רכישת מפעל האספלט תחל החברה, באמצעות השותפות כנרת אורון, לייצר ולשווק אספלט לפרוייקטים באזור הצפון ובכך תרחיב את היכולות התחרותיות שלה.

לחברה אין אפשרות להעריך את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם היא סבורה כי היא נמנית על ספקים המובילים בתחום זה באזור באר שבע וסביבתה עונתיות

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

4.9. **<u>חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה</u>**

4.9.1. נכון למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם: (א) צמנט (מלט) – המשמש לטובת מפעלי הבטון אותו רוכשת הקבוצה ממספר ספקים; (ב) אגרגטים וחול מחצבה - משמשים את מפעלי הבטון והאספלט ומסופקים ע"י מחצבת מיתרים; (ג) חול – מסופק לחברה על ידי מחצבות חול בדרום ספק/ים; (ד) חומרי נפץ לפעילות חציבה - אותם רוכשת החברה מספק חיצוני; (ה) סולר וחשמל. (ו) ביטומן - אותו הרוכשת החברה מספקים חיצוניים.

להערכת החברה, פרט לתלות בספק חומרי הנפץ, שהינו 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.

4.9.2. בשנת 2022 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 20% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (לעומת כ- 14% בשנת 2021).

4.9.3.כמו כן, כאמור בסעיף 4.2.4 לעיל, הקבוצה מעסיקה, בנוסף למערך העצמאי שמנוהל על ידה, קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה אין תלות במי מקבלני המשנה כאמור.

4.10.**<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

בענף הכרייה והחציבה הקבוצה נדרשת לפעול בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבות), תשנ"ח-1998 (להלן בסעיף זה: "**התקנות**") הקובעות הסדרים למניעת זיהום אויר ורעש מהמחצבות. 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.

4.11.**<u>גורמי סיכון בתחום התעשייה</u>**

4.11.1.<u>עמידה בתקינה וחקיקה בתחום הפעילות</u>

פעילות הקבוצה כפופה לרגולציה בתחום פעילות המחצבות ובכלל כך בהיבטי תמלוגים ואיכות הסביבה. דרישות הרגולציה בתחום כאמור עלולות לפגוע בתוצאות הפעילות, ביכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום התעשייה, וכן אי 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
עמידה בתקינה וחקיקה בתחום הפעילות			+

תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל

5.1. **מידע כללי על תחום הפעילות**

5.1.1. כללי

5.1.1.1. נכון למועד הדוח פועלת החברה בתחום זה באמצעות אורון נדל"ן (100%) כזרוע היזמית של הקבוצה בתחום זה ובאמצעות חברת המגורים (חברה בת בבעלות מלאה של אורון תשתיות ובניה) כזרוע הקבלנית בתחום זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2 לעיל. פעילותה של החברה בתחום זה כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין (בעיקר באמצעות חברת המגורים) וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין.

5.1.1.2. למועד הדוח הפעילות בתחום זה מבוצעת באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם באר-שבע, ראשון לציון, אור יהודה, מבשרת ציון, תל אביב, חדרה ועוד, וכוללת גם פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) כמפורט בסעיף 5.9 להלן. במסגרת תחום הפעילות מבצעת חברת המגורים 2 פרויקטי בניה עבור צדדים שלישיים הנמצאים בשלהי הקמתם, לפרטים ראו סעיף 5.5 וביאור 32 לדוח הכספי.

5.1.1.3. **פרויקטים בהקמה[1] ליום 31.12.2022** - ליום 31.12.2022 לקבוצה פרויקטים בהקמה, הכוללים 3 פרויקטים בתכנית "מחיר למשתכן" בהם נבנות 846 יח"ד בערים ראשון לציון (390 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.2 להלן), אור יהודה (245 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.3 להלן) ובמבשרת ציון (211 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.1 להלן).

5.1.1.4. **פרויקט בתכנון[2] למועד הדוח** – (א) פרויקט 1 בתכנון[3] לבניית 152 יחידות דיור לשיווק בשוק החופשי בשכונת סיגליות בבאר שבע (לפרטים ראו סעיף 5.9.4 לדוח), שהיתר חפירה ודיפון התקבל לאחר תאריך המאזן; ו- (ב) פרויקט 1 בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה) בגבעת אולגה, אשר נכון למועד הדוח התקבל היתר הבניה אך עבודות הבניה בו טרם החלו, לפרטים ראו סעיף 5.8.5 לדוח.

לפרטים אודות פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 172 יח"ד בדרך השלום בתל אביב (מתוכן 100 לשיווק על ידי החברה) הנמצא בשלבי תכנון מתקדמים ראו סעיף 5.9.2 לדוח (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית בשלבי תכנון שונים ראו סעיף 5.9 לדוח).

5.1.1.5. סך הכל לחברה 1,330 יח"ד בשלבי תכנון, ביצוע ומכירה, מתוכן כ- 338 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית שלגביהם התקבל היתר או שלמועד הדוח צפוי להתקבל היתר במהלך שנת 2023.

5.1.1.6. בנוסף, לחברה עשרות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שנמצאים בשלבים שונים של תכנון והחתמת דיירים, כמפורט בסעיף 5.9 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג התחדשות עירונית מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל. בהתאם, סטטוס הפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות מועד קבלת ההיתר בגינם, עשוי להשתנות ביחס למה שהוערך, אף מהותית.

---

[1] "**פרויקטים בהקמה**" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני יום 31.12.2022.

[2] "**פרויקטים בתכנון**" - פרויקט שטרם התקבל בגינו היתר בניה חלקי או מלא ביום האחרון של שנת הדיווח. ואשר מועד קבלת היתר הבניה צפוי להיות במהלך שנת 2023. המידע לגבי מועד תחילת ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שיאנם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.16 להלן.

[3] פרויקט המאגד שני פרויקטים שאופיינו על ידי החברה כפרויקט אחד, כמפורט בסעיף 5.9.4 לדוח.

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

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל כוללת מספר שלבים עיקריים אשר כוללים: (1) איתור קרקעות או איתור פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, לפי המקרה, ובדיקת כדאיות לרכישתן בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת המקרקעין או התקשרות בהסכמים 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 ראשי מבצע או עם קבלני משנה. ככלל, שירותי הקבלנות במתכונת של קבלן ראשי הינם במסגרת Turn-key בו 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 שמקדמת החברה בתחום זה הקבלן המבצע הינו חברת המגורים; לפרטים ראו סעיף 0 להלן; (4) התקשרות עם גוף ממן 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. יצוין כי בחלק מן הפרויקטים היתר הבניה כולל שטחים מסחריים אשר למועד הדוח מייעדת החברה למכירה לצדדי ג' (ובכלל כך, שטחים מסחריים בפרויקטים של החברה באור יהודה ובראשון לציון נמכרו טרם תחילת ביצועם).

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

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

כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2022 נמכרו כ- 40 אלפי דירות חדשות (לעומת כ- 56 אלפי דירות בשנת 2021). כמו כן, בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 הסתכמו מספר הדירות בישראל שנמצאות בתהליכי בנייה לכ-70 אלף (לעומת כ- 56 אלף דירות ב 12 החודשים של התקופה המקבילה אשתקד). בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 הושלמה בניתן של כ- 49 אלפי דירות, לעומת כ- 47 אלף דירות ב 12 חודשים של התקופה המקבילה אשתקד.

החל מהרבעון השלישי של שנת 2022, ישנה האטה מסוימת במכירת דירות במדינת ישראל, כאשר ברבעון הרביעי של שנת 2022 נמכרו כ- 7,770 דירות חדשות, ירידה של כ- 8.7% לעומת הרבעון השלישי. כמו כן, בשנת 2022 נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, נתון המציג ירידה של כ-30% לעומת שנת 2021[4].

בשנת 2022 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה הסתכמו בעליה בשיעור של כ- 126% בהשוואה לשנת 2021, והרווח הגולמי של החברה בתחום הפעילות גדל בשיעור של כ-282%. הסיבה לכך היא ששנת 2022 התאפיינה בהתחלת בניה ושיווק של פרויקטים חדשים והתקדמות בבניה ומכירת דירות בפרוייקטים ששיווקם החל בשנת 2021, בנוסף להיערכות לתחילתם של פרויקטים מהותיים אשר טרם החל שיווקם באותה שנה. להסברים נוספים ראו סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2022. בהקשר זה יצוין, כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל, כי החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 תוצאותיה של חברת המגורים נכללות בתחום פעילות זה.

[4] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2023/%D7%94%D7%9B%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%91%D7%95%D7%A7%D7%A9%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2022.aspx

בשנת 2022 נמכרו 391 יח״ד, לעומת 181 יח״ד בשנת 2021. להסברים בדבר תוצאות הפעילות ראו סעיף 2.2.3 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2022 המצורף כפרק ב׳ לדוח התקופתי.

5.1.4. <u>מדיניות ממשלתית</u>

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, הקמת מינהלות עירונית ברשויות המקומיות כדי לקדם התחדשות עירונית בתחום הרשות, 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. יחד עם זאת, הבשלת התנאים לקידום יעדי הממשלה כאמור, וכן עליה בשיעור האינפלציה וכתוצאה מכך עליה בשיעור הריבית עלולים להשפיע על שינוי מגמה זו ומשאבי הממשלה והגופים התכנוניים ינותבו להמשך קידום יעדים כאמור. בהתייחס לעלייה בשיעור הריבית והשפעתה על תחום הפעילות ראו סעיף 5.16.4 להלן.

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

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

5.1.5.1. **התקשרויות עם רוכשים וחוק מכר (דירות), תשל״ג - 1973** - בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות, ובכלל כך חוק מכר (דירות), תשל״ג-1973 (״**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.

<u>תיקון מס׳ 9 לחוק המכר</u>

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר, בעניין הצמדת מחיר דירה למדד ואיחור במסירת דירה. במסגרת התיקון נקבע כי:

הגבלות על הצמדה למדד - בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. עוד נקבע, כי בכל מקרה לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. פרט לאמור, היזם אינו רשאי לגבות מרוכשי הדירות הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים (שרוכש ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים).

פיצוי בשל איחור במסירת הדירה - במקרה של איחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, רוכש הדירה יהיה זכאי לפיצוי כמפורט להלן: (1) החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים, פיצוי בגובה שכר הדירה בדירה דומה בגודלה ובמיקומה עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה שנקבע בחוזה; (2) בגין החודשים ה-5 עד ה-10 של איחור, פיצוי בגובה 125%

משכר הדירה בדירה דומה עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש; (3) בגין החודש ה-11 והלאה, פיצוי בגובה 150% משכר הדירה בדירה דומה, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מהחודש. הפיצוי ישולם בסוף כל חודש עבור אותו החודש. על אף האמור, לא נדרש לשלם פיצוי אם רוכש הדירה גרם לאיחור במסירה או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

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

(ב) <u>חשבון בנק נפרד</u> - חלה חובה על מוכר הדירות לנהל את כלל הפעילות העסקית והכספית של כל פרויקט בנייה נתון, בחשבון בנק נפרד הנועד במיוחד למטרה זו בלבד.

(ג) <u>מינוי ממונה מטעם משרד השיכון</u> - מינוי ממונה מטעם משרד השיכון בעל סמכויות נרחבות ביניהן: ניהול רישום של עסקאות מכר, קבלת מידע מהבנק המלווה את המכר, בירור פניות הציבור וכיו"ב.

(ד) <u>אחריות הבנק</u> - על הבנק המלווה את הפרויקט לוודא כי כל רוכש דירה אכן קיבל בטוחה מאת המוכר. כמו כן, יחויב הבנק שנותן את המשכנתא לוודא שהקונה אכן קיבל בטוחות או התחייבות בכתב מהמוכר בטרם יועברו כספי המשכנתא למוכר.

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

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

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

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

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

5.1.5.6. **רישוי קבלנים - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט- 1969** - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("**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[5], ופרויקטים של הריסה ובניה בהתאם להוראות תמ"א 38[6] (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

---

[5] פרויקט מסוג "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פטונציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר ולאחר הגדלת זכויות הבניה. הפרויקט נועד לשפר את איכות הבנייה של יח"ד הקיימות (בדרך של הקניית זכויות ליח"ד חלופיות לדיירים הקיימים) וכן להגדיל את יח"ד במסגרת המבנה החדש שיוקם לטובת שיווקם בשוק החופשי. קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של אלפי יח"ד בערים מרכזיות בישראל והינו מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.
בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בנין עיר חדשה. יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי בפועל. מילוי תנאים אלה יכול להימשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.

[6] פרויקט שמבוצע במסגרת תמ"א 38 נועד לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי של הבניין הקיים והרחבתו או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש. פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר באופן יחסי, הדורש בחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים או סביבתיים והוצאת היתר בניה ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

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.

בחודש נובמבר 2021 פורסם תיקון לחוק "פינוי בינוי" במסגרתו נקבע כי שיעור ההסכמה מכלל בעלי הדירות הנדרש לצורך פרויקט פינוי בינוי יופחת מ-80% ל- 67% (ביחס לבתים משותפים הכוללים לפחות 6 יח"ד), וכן בוטל הצורך בחישוב שיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירות של אותם בעלי דירות. התיקון לעניין הרוב הנדרש נערך בחוק פינוי בינוי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 בלבד ולפיכך הסדר זה חל רק ביחס לפרויקטים במסגרת פינוי בינוי ואינו חל על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה).

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.

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

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם: (1) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש והשגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) עמידה בלו"ז הבניה; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) שירות איכותי ללקוחות מתעניינים ולרוכשים בפועל; (6) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (7) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים.

5.1.7. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם</u>

חסם הכניסה העיקרי כיזם הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים, המאפשרים ומשפיעים על יכולת ביצוע הפרויקט ורווחיותו. כמו כן, לידע המקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק ובהתנהלות מול רשויות התכנון משמעות רבה ביכולת לאתר ולבצע פרוייקטי ייזום נדל"ן למגורים ומהווים גם הם מחסום כניסה לתחום. 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 ההתחדשות העירונית) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות, מהווים מחסום יציאה עיקרי.

יצוין כי למועד הדוח בתחום זה קיימים לחברה פרויקטים בהם חברת המגורים משמשת כקבלן עבור צדדי ג'. חברת המגורים תתמקד בביצוע פרויקטים עבור אורון נדלן בלבד וזאת במקביל לסיום העבודות הקיימות עם צדדי ג', לעת הזו אין בכוונת החברה לשוב ולבצע פרויקטים חדשים עבור צדדי ג'. לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוח הכספי. חסמי הכניסה והיציאה של חברת המגורים בתחום בניית פרויקטים

למגורים בישראל כוללים בעיקרם דרישות רישוי וסיווגים קבלניים וכן עמידה בדרישות סף מקובלות במכרזים לפרויקטי בנייה למגורים.

5.1.8. <u>מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו</u>

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.13 להלן.

5.1.9. <u>שינויים במערך הספקים וחומי הגלם לתחום הפעילות</u>

לפרטים ראו סעיף 0 להלן.

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

5.2. **תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)**

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	*31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות ללא הכנסות חברת המגורים מפרויקטים המבוצעים עבור צדדי ג'	211,348	39,718	198,290
הכנסות תחום הפעילות המיוחסות לפרויקטים המבוצעים על ידי חברת המגורים עבור צדדי ג' בלבד	113,933	104,362	90,299
סה"כ הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	**325,281**	**144,080**	**288,589**
רווחי תחום הפעילות ללא הכנסות חברת המגורים מפרויקטים המבוצעים עבור צדדי ג'	57,762	9,697	35,972
רווחי תחום הפעילות המיוחסות לפרויקטים המבוצעים על ידי חברת המגורים עבור צדדי ג' בלבד	(2,589)	4,729	2,095
סה"כ רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	**55,173**	**14,426**	**38,067**
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)**	55,173	14,426	35,593
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	626,576	568,373	494,344
מדדים פיננסיים נוספים			
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	121.5	115.1

* לפרטים אודות הכללת פעילות חברת המגורים בתחום פעילות זה החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 ראו סעיף 1.2.2 לעיל.

**במהלך שנת 2020 רכשה החברה את מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן. טרם הרכישה החזיקה החברה ב-80% מהונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן.

5.3. **<u>נתונים מצרפיים</u>**

נכון ליום 31.12.2022 אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (במאוחד):

פרויקטים בהקמה ובתכנון ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים/כמותיים לפי המקרה
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה ובתכנון	1,330
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה ובתכנון (במונחי עלות; באלפי ש"ח)	508,804
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה ובתכנון באלפי ש"ח (*)	579,449
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ובתכנון	391
מספר יח"ד שטרם נחתמו נכון ליום 31.12.2022 ונכון למועד הדוח לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה ובתכנון	758; 713
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (31.12.2022) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	37

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

5.4. **<u>צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח) להכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים וכן מביצוע עבודות בנייה</u>**:

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2023	רבעון 1	78,288	63,788
	רבעון 2	100,790	64,380
	רבעון 3	116,581	60,910
	רבעון 4	111,128	129,535
שנת 2024		190,012	167,190
שנת 2025		82,447	76,662
שנת 2026		4,462	17,101
שנת 2027 ואילך		-	-
סה"כ		**683,708**	**579,566**

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

5.5. **<u>להלן יוצגו הכנסות צפויות מלקוחות חיצוניים (באלפי ש"ח) בגין מלאי דירות למכירה (לפרטים נוספים ראו נתוני פרויקטים בסעיף 5.8 שלהלן)</u>**:

צבר ליום 31.12.2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח	
צבר לקוחות חיצוניים	2,296,992

<u>להלן יוצגו הכנסות צפויות מלקוחות חיצוניים (באלפי ש"ח) בגין פרויקטים שבביצוע חברת המגורים עבור צדדי ג'</u>:

צבר ליום 31.12.2022	
צבר לקוחות חיצוניים	42,455
צבר למועד הדוח	
צבר לקוחות חיצוניים	18,000

למועד הדוח מבצעת החברה או שבכוונתה לבצע את עבודות ההקמה עבור מרבית הפרויקטים בתכנון והקמה של אורון נדל"ן. היקף עלות הקמת הפרויקטים שבהקמה ובתכנון למועד הדוח הינו כ- 857 מיליון ש"ח (יתרה זו אינה כוללת פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון המבוצע על ידי קבלן צד ג'). יובהר, כי יתכנו נסיבות בהן תבחר החברה להתקשר עם צד ג' לביצוע כל אחד מהפרויקטים.

5.6. **<u>ספקים וקבלני משנה</u>**

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. בנוסף, בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מתקשרת החברה עם נותני שירותים רלוונטיים, ובכלל כך עורכי דין ומארגנים. כאמור לעיל, בחלק גדול מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו חברת המגורים, המספקת לקבוצה את שירותי הבנייה בפרויקטים מסוימים, החל מההקמה ועד למסירת יחידות הדיור לרוכשים וסיום תקופת

הבדק[7]. 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 ובדרך כלל היא זו שמספקת חלק מהציוד ומהחומרים הנדרשים לביצוע הפרויקטים.

הקבוצה מתקשרת עם קבלן הביצוע בהסכם לפיו קבלן הביצוע הינו הקבלן המבצע הראשי בפרויקט (לרבות חברת המגורים). 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 (בעיקר הביצוע לעומת תוכניות המכרז לקבלן הביצוע). התמורה במרבית המקרים צמודה למדד תשומות הבניה למגורים, משולמת בהתאם לאבני דרך וקצב התקדמות הבנייה. במסגרת ההתקשרות הקבלן המבצע מתחייב לבצע את כל שלבי הבנייה עד לסיום הפרויקט, היינו קבלת אישורי הרשות העירונית ומסירת היחידות לרוכשים. בנוסף, הקבלן המבצע נושא באחריות לתיקון הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ומבטח את הפרויקט. תנאי ההתקשרות כאמור נהוגים, בין היתר, גם בהתקשרות עם חברת המגורים, שהינה הקבלן הראשי העיקרי המבצע פרויקטים לאורון נדל"ן, כמפורט להלן.

5.7. **<u>פרויקטים של הקבוצה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד</u>**

כאמור, למועד הדוח נוהגת הקבוצה לרכוש זכויות במקרקעין עליהם ייבנו הפרויקטים, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה עם המנהל או עם בעלים פרטיים, או להתקשר בפרויקטים בהתחדשות עירונית ופינוי בינוי ותמ"א 38, לפי העניין. הפרויקטים של החברה הינם בהיקפים שונים ונעים בין עשרות יח"ד למאות יח"ד. למועד הדוח, עיקר הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שמקדמת החברה הם מסוג פינוי בינוי (לפרטים אודות פינוי בינוי ראו סעיף 5.1.5.8 לעיל).

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני מתאגידים פיננסיים. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי כאמור נע בין 10%-20% 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 בפרויקטים משתחררים בהתאם לקצב התקדמות שלבי הביצוע והמכירה. 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 הגורם המממן מעמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום לטובת הפרויקט.

5.7.1. <u>פרויקטים בהקמה</u> - ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד או פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שטרם נפרע מלוא האשראי בגינם.

5.7.2. <u>פרויקטים בתכנון</u> - ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בתכנון שאינם "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד".

---

[7] כאמור בסעיף 1.2.2.2 לעיל בדוח, במהלך שנת 2022 המשיכה החברה לבסס את הסינרגיה הגלומה בפעילותה וערכה איחוד תפעולי בין פעילות חברת המגורים ובין פעילות אורון נדל"ן. איחוד הפעילויות כאמור נועד לחזק את זרוע הנדל"ן של החברה תוך ניצול היתרונות והניסיון של החברה הן בצד הייזום והן בצד הביצוע.

5.7.3. <u>פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2022</u> - במהלך שנת 2022 לא היו פרויקטים שהקמתם הושלמה.

5.8. <u>פרויקטים מהותיים מאוד</u>

נכון ליום 31.12.2022, לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד[8] שאינם פרויקטי התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים ראו סעיפים 5.9.1 ו- 5.9.2 להלן): (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 211 יחידות דיור במבשרת ציון; (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור בראשון לציון (צריפין); (3) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 245 יחידות דיור באור יהודה; (4) פרויקט בשוק החופשי (שני פרויקטים שאוחדו לפרויקט אחד) בשכונת סיגליות בבאר שבע (פרויקט סיגליות ב') לחכירת מקרקעין לבניית 152 יח"ד; וכן פרויקט בתחום התחדשות עירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה) בגבעת אולגה בחדרה. להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים (הנתונים הכספיים בטבלאות להלן הינם באלפי ש"ח):

5.8.1. <u>פרויקט במבשרת ציון</u>

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מבשרת ציון מתחם המגרסה
מיקום הפרויקט	מבשרת ציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 211 יח"ד, מהן 141 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן (במחיר למ"ר שלא יעלה על 10,188 ש"ח), והיתרה במכירה לשוק החופשי
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8 במאי 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	13,612 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	ינו-24
מועד תחילת שיווק	נוב-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	ינו-24
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם קבלני פאושלי עם קבלן מוסמך שהינו צד ג'
מועד התחלת עבודות הקמה	אוג-21
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	קבלן הביצוע מצוי בהליכים לגיבוש הסדר חוב מול נושיו. בחודש ינואר 2023 ניתנה החלטת בית משפט בהליך הסדר החוב לפיה ניתן צו עיכוב הליכים לצורך גיבוש הסדר חוב, ונקבע, בין היתר, כי הקבלן ימשיך להפעיל את הפרויקטים המבוצעים על ידו. בנוסף, אורון נדל"ן התקשרה עם הקבלן בהסכם המסדיר את אופן העברת התשלומים בגין העבודות והתשלומים לספקים, על מנת להבטיח את זכויותיה של החברה. למועד הדוח העבודות ממשיכות כסדרן.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי חברת ערים
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

***יודגש כי 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.**

[8] כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי (לאחר אישור שב"ס)			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	19,960	211	תוספת שב"ס שאושרה
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני מקורי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	19,800	176	ל.ר
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	2022				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,145	74,145	74,145	74,144	74,144	70,514
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,107	11,070	11,026	10,992	10,947	1,430
עלויות מצטברות בגין בנייה	70,007	47,026	28,642	18,726	7,211	64
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717	9,717	9,717	9,717	7,362
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	127.5	126.8	124.3	121.5	115.1
סה"כ עלות מצטברת	164,976	141,958	123,530	113,580	102,019	79,370
סה"כ עלות מצטברת בספרים	164,976	141,958	123,530	113,580	102,019	79,370
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--	--	3,630
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	741	487	792	1,962	2,007	11,524
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	89,846	111,413	129,516	134,236	142,329	149,476
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--	--	2,355
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	45%	29%	17%	11%	7%	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	ינו-24	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23

*** 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

	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	125,001	146,530
שנת 2023	153,147	131,618
שנת 2024	--	--
שנת 2025	--	--
שנת 2026	--	--
שנת 2027 ואילך	--	--
סה"כ	**278,148**	**278,148**

שיווק הפרויקט

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	52	3	15	8	26	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	5,221	371	1,841	763	2,246	11,893	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	22	--	--	4	18	119	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	1,710	--	--	328	1,382	11,086	--
	יח"ד שוק חופשי	30	3	15	4	8	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,512	371	1,841	436	864	807	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	52	3	15	8	26	127	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	20,646	26,463	24,929	19,340	16,617	13,871	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	12,069	--	--	11,992	12,087	13,228	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	24,822	26,463	24,929	24,868	23,867	22,699	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	179	179	176	161	153	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	17,115	17,115	16,743	14,902	14,139	11,893	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	141	141	141	137	119	--
	יח"ד שוק חופשי	38	38	35	20	16	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	4,319	4,319	3,948	2,107	1,671	807	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	12,796	12,796	12,796	12,796	12,468	11,086	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	16,252	16,252	16,034	14,586	14,337	16,034	14,586
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	13,047	13,047	13,047	13,078	13,047	13,047
	יח"ד שוק חופשי	24,559	24,559	24,388	23,600	23,283	24,388	23,600
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	372,768	372,768	372,978	354,906	351,038	372,978	354,906
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	278,148	278,148	268,464	221,359	203,739	268,464	221,359
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	85%	85%	83%	76%	73%	83%	76%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	100%	100%	100%	97%	100%	100%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	54%	54%	50%	29%	23%	50%	29%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	32	32	35	50	58	118	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	3,526	3,526	3,898	5,739	6,502	8,748	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	4	22	--
	יח"ד שוק חופשי	32	32	35	50	54	62	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	328	1,710	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,526	3,526	3,898	5,739	6,174	7,038	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		13,211	13,211	17,878	26,323	26,348	38,225	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		2	--	--	--	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		25,800	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד	סה״כ יח״ד	2	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	25,800	--	--	--	--	--	--
	יח״ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח״ד שוק חופשי	2	--	--	--	--	--	--
	יח״ד מ״ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח״ד מ״ר שוק חופשי	223	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	372,768	350,793	310,813
עלויות פרויקט צפויות	255,563	246,355	244,128
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*	117,205	104,438	66,686
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה	39,589	1,999	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה*	77,616	102,439	66,686
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	31.44%	29.77%	21.46%
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-מחיר למשתכן**	--	11,921	10,682
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר- שוק חופשי	26,833	23,170	18,416

* העלייה ברווח הגולמי ובמחיר הממוצע למטר בשוק החופשי לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במהלך התקופות המתוארות בטבלה נובעת בעיקר מעליית מחירי הדיור.

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%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	87,078	82,347	77,616	72,885	68,154
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	68,943	73,280	77,616	81,952	86,289

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2022	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	61,450
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			01/06/2017
סה״כ מסגרת			112,000 אלפי ש״ח
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			112,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים בתוספת 0.5%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			31.3.24
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	--
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	--

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	117,205
התאמות לעודפים, סה"כ	13,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	13,205
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023-2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק

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.

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

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ראשון לציון "נוריות"
מיקום הפרויקט	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 390 יח"ד מהן 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 מ"ר (לפני ניוד כ- 1,700 מ"ר) שטחי מסחר (שנמכרו למועד הדוח)
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ספט-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	18,191
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	יונ-26
מועד תחילת שיווק	אפר-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	יונ-26
הסכמים עם קבלני ביצוע	הפרויקט בביצוע חברת המגורים שבבעלות הקבוצה. למועד הדוח התקבל היתר בניה ביחס למגרשים עליהם מיועדות להיבנות כ- 67% מיחידות הדיור בפרויקט.
מועד התחלת עבודות הקמה	אוקטובר-22
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 ראשון לציון ליום 31.12.2022			
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 מיידי 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 2022				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2021**	**2020**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	178,861	178,861	178,861	178,861	178,861	180,824
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	8,175	7,175	5,306	4,155	3,772	9
עלויות מצטברות בגין בנייה	9,335	740	734	631	173	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	14,612	13,161	11,893	691
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	127.5	126.8	124.3	121.5	115.1
סה"כ עלות מצטברת	212,802	203,207	199,513	196,808	194,699	181,524
סה"כ עלות מצטברת בספרים	212,802	203,207	199,513	196,808	194,699	181,524
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	2,248	2,248	2,678	2,678	2,698
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	9,648	7,402	5,509	8,610	8,992	10,944
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	354,915	344,634	344,640	342,729	324,289	324,396
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	2,529	3,797	3,558	9,101
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	1.8%	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	יונ-26	פבר-26	דצמ-25	ספט-25	ספט-25	דצמ-23

***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

	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	**סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל**
עד ליום האחרון של שנת 2022	4,540	85,160
שנת 2023	109,536	66,943
שנת 2024	96,362	62,794
שנת 2025	41,759	37,300
סה"כ	252,197	252,197

שיווק הפרויקט

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	160	8	130	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	19,706	1,181	15,790	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	152	--	130	22	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	18,525	--	15,790	2,735	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	8	8	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,181	1,181	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	2,878
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	160	8	130	22	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	10,195	24,404	9,450	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,450	--	9,450	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	24,404	24,404	--	--	--	--	16,200
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	160	160	152	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	19,706	19,706	18,525	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	152	152	152	22	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	8	8	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,181	1,181	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	18,525	18,525	18,525	2,735	--	--	--
	שטחי מסחר	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	10,432	10,432	9,447	9,430	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,447	9,447	9,447	9,430	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	24,404	24,404	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	640,492	640,492	640,752	636,330	--	--	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	252,197	252,197	223,560	25,791	--	--	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	41%	41%	39%	6%	--	--	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	49%	49%	49%	7%	--	--	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	10%	10%	0%	0%	--	--	--
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	230	230	238	368	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	27,394	27,394	28,575	44,365	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	160	160	160	290	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	70	70	78	78	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	17,530	17,530	17,530	33,320	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	9,864	9,864	11,045	11,045	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		122,425	122,425	129,796	188,314	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח״ד		18	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		11,785	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד	סה״כ יח״ד	18	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	11,785	--	--	--	--	--	--
	יח״ד תכנית מחיר למשתכן	16	--	--	--	--	--	--
	יח״ד שוק חופשי	2	--	--	--	--	--	--
	יח״ד מ״ר תכנית מחיר למשתכן	1,404	--	--	--	--	--	--
	יח״ד מ״ר שוק חופשי	272	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	640,492	612,691	586,947
עלויות פרויקט צפויות	577,365	534,216	512,209
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (**)	63,127	78,475	74,738
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה	460	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה*	62,667	78,475	74,738
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	9.86%	12.73%	12.73%
מחיר ממוצע למ״ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-מחיר למשתכן**	9,447	9,034	9,034
מחיר ממוצע למ״ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-שוק חופשי**	24,404	23,578	21,007
מחיר למטר מסחרי	16,200	16,200	16,200

***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 במהלך השנים המתוארות נובעת בעיקר מעליית מחירי הדיור בשוק החופשי.**

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	101,496	82,082	62,667	43,252	23,838
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	26,242	44,455	62,667	80,880	99,092

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2022	מוצג כהלוואה לזמן קצר	80,838
	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	152,283
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			15/8/2022
סה"כ מסגרת			170,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			89,162
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים בתוספת 0.5%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			30/6/2026
תניות פיננסיות מרכזיות			שמירה על הון עצמי + ערבויות חברת האם בסכום חיובי
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 650 מיליון ש"ח

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	80,838
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	80,838

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	63,127
התאמות לעודפים, סה"כ	48,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	111,127
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנים 2025-2026
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.

5.8.3. **<u>פרויקט אור יהודה</u>**

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	אור יהודה
מיקום הפרויקט	צומת סביון, אור יהודה
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 245 יח"ד לאחר אישור שב"ס מתוכנן יח"ד מהן 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%
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	נוב-19

שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8,416
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	מאי-24
מועד תחילת שיווק	דצמ-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	מאי-24
הסכמים עם קבלני ביצוע	הפרויקט מבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה
מועד התחלת עבודות הקמה	מרץ-22
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 אור יהודה ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי (לאחר אישור שב"ס)			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	28,667	245	שב"ס מאושר
שטחי מסחר	1,656	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	--	--

מצב תכנוני מקורי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	23,608	199	--
שטחי מסחר	1,656	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

*ביום 9.12.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי 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.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2022				**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2021**	**2020**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	119,243	111,903	111,903	111,903	102,917	94,297
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	14,349	13,992	13,516	13,030	5,106	1,620
עלויות מצטברות בגין בנייה	89,280	53,027	37,442	17,064	15,040	3,375
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558	6,558	6,558	6,558	3,165
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	127.5	126.8	124.3	121.5	115.1
סה"כ עלות מצטברת	229,430	185,480	169,419	148,555	129,621	102,456
סה"כ עלות מצטברת בספרים	229,430	185,480	169,419	148,555	129,621	102,456
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	150	9,101	9,101	9,101	18,087	3,634
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,076	5,269	5,745	6,231	11,562	5,992
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	121,012	165,991	180,727	183,071	185,095	190,766
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--	--	1,641

	שנת 2022				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	42%	25%	15%	7%	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	מאי-24	מאי-24	מאי-24	מאי-24	דצמ-23	דצמ-23

***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

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	97	6	19	14	58	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	9,451	655	2,060	1,283	5,453	5,559	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	59	--	--	1	58	54	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	5,524	--	--	71	5,453	5,559	--
	יח"ד שוק חופשי	38	6	19	13	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,928	656	2,060	1,212	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	--	--	--	--	--	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	97	6	19	14	58	54	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	14,643	23,264	21,647	20,993	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,469	--	--	9,748	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	21,926	23,264	21,647	21,649	--	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	151	151	145	126	112	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	15,010	15,010	14,354	12,294	11,011	5,559	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	113	113	113	112	54	--
	יח"ד שוק חופשי	38	38	32	13	--	0	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	11,082	11,082	11,082	11,082	11,011	5,559	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,928	3,928	3,272	1,212	--	0	--
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	13,063	13,063	12,608	10,803	9,529	9,597	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	9,531	9,531	9,531	9,529	9,597	--
	יח"ד שוק חופשי	21,926	21,926	21,682	21,649	--	--	--
	שטחי מסחר	14,874	14,874	14,874	14,874	14,874	14,874	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	446,457	446,457	446,019	439,096	431,876	431,394	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	221,778	221,778	206,451	160,885	130,470	53,347	--
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	63%	63%	61%	51%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	100%	100%	100%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	30%	30%	25%	10%	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	88	88	94	113	133	185	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	10,336	10,336	10,992	13,052	14,334	19,787	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	1	59	--
	יח"ד שוק חופשי	88	88	94	113	126	126	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	71	5,523	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	10,336	10,336	10,992	13,052	14,264	14,264	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		63,090	63,090	63,300	69,873	76,635	97,877	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		8	--	--	--	--	--	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)*		22,079	--	--	--	--	--	-
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד*	סה"כ יח"ד	8	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	22,079	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	8	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	832	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

*נכון למועד הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון אך טרם התקבל היתר מלא לביצוע הפרויקט. החוזרים שנחתמו מותנים בקבלת היתר כאמור בתוך תקופה שנקבעה.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	446,457	431,394	368,179
עלויות פרויקט צפויות	355,668	344,365	313,151
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	90,789	**87,029	55,028
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	17,110	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	73,679	87,029	55,028
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	20.34%	20.17%	14.95%
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- מחיר למשתכן**	9,531	9,466	8,787
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- שוק חופשי**	21,926	21,111	16,535
מחיר ממוצע למ"ר מסחר	14,874	14,874	14,553

***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 במהלך השנים המתוארות נובעת בעיקר מעליית מחירי הדיור בשוק החופשי.**

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	96,147	84,913	73,679	62,445	51,211
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	61,578	67,628	73,679	79,730	85,780

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2022	מוצג כהלוואה לזמן קצר	101,696
	131.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	83,620
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			אפריל 2022
סה"כ מסגרת			100,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים בתוספת 0.5%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			פירעון ריבית רבעוני ; פירעון קרן לשיעורין עם התקדמות הפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות			ההון העצמי המוחשי (הון בניכוי נכסים בלתי מוחשיים וחייבים בעלי עניין ובתוספת התחייבויות נטו לחברה האם) יהיה חיובי. למועד הדוח, ההון העצמי המוחשי של הלווה עומד על 142 מיליון ש"ח.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			--
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום של 400 מיליון ש"ח.

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	100,000
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	100,000

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	90,789
התאמות לעודפים, סה"כ	38,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	128,789
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2024
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.

5.8.4. **<u>פרויקט סיגליות ב'</u>**

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	"סיגליות", בפרויקט בשוק החופשי
מיקום הפרויקט	שכונת סיגליות במערב באר שבע
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 4 בנייני מגורים בכמות מצטברת של 152 יח"ד
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
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	דצמבר 2020 - 76 יח"ד ; מאי 2021 76 יח"ד נוספות
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	8,600 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	יונ-25
מועד תחילת שיווק	פבר-23
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	יונ-25
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	יונ-23
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	--
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת סיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית ; במסגרת שכונה זו השלימה החברה במהלך שנת 2021 פרויקט אחר, בהיקף של 274 יח"ד
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

***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 "סיגליות" ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	4,104	152	--
שטחי מסחר	--	--	--
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	--	--	--
שטחי מסחר	--	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2022				**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2021**	**2020**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761	39,761	39,761	39,761	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות	4,150	1,539	1,205	1,012	629	--
עלויות מצטברות בגין בנייה	316	311	61	55	39	--

	שנת 2022				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,197	1,681	1,314	1,024	765	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	127.5	126.8	124.3	121.5	115.1
סה"כ עלות מצטברת	46,424	43,292	42,341	41,852	41,195	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	46,424	43,292	42,341	41,852	41,195	--
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	39	39	39	39	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,344	7,360	6,667	6,860	7,243	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	117,665	119,738	111,361	106,061	106,077	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	507	129	2,485	2,775	3,034	--
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	יונ-25	פבר-25	דצמ-24	נוב-24	ספט-24	--

***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.**

למועד הדוח לאחר תאריך המאזן נמכרו 9 יחידות דיור וטרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט החל במהלך חודש פברואר 2023. מספר חוזים שנחתמו מאז ועד תאריך הדוח הוא 12 במחיר ממוצע למ"ר של 12,387 ש"ח.

סה"כ עלות מצטברת נכון ליום 31.12.2022 מיוחסת בעיקרה לקרקע בסך כולל של היא 46,425 אלפי ש"ח.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	233,948	198,413	--
עלויות פרויקט צפויות	169,940	163,767	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	64,008	34,646	--
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	64,008	34,646	--
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	27.36%	17.4%	--
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- שוק חופשי**	14,050	11,916	--
מחיר ממוצע למ"ר מסחר	--	--	--

***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%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	87,403	75,705	64,008	52,311	40,613
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	52,210	58,109	64,008	69,907	75,806

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2022	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31,039
	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31,821
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			21/03/21
סה"כ מסגרת			31,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			--
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים בתוספת 0.5%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			פירעון ריבית רבעוני ; פירעון קרן ב-30.9.23
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	31,039
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	31,039

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	64,008
התאמות לעודפים, סה"כ	14,515
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	78,523
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2025
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.

5.8.5. **<u>פרויקט אולגה (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)</u>**

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הגדוד העברי אולגה
מיקום הפרויקט	שכונת אולגה בחדרה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה) ; בנוסף, קיימים 342 מ"ר למסחר
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
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	ל.ר.

שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	5,072
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	יול-26
מועד תחילת שיווק	פבר-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	יול-26
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	מאי-23
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	עסקת פינוי בינוי
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	--
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 "סיגליות" ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	27,328	274	
שטחי מסחר	378	--	
זכויות בניה לא מנוצלות	71	--	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	--	--	
שטחי מסחר	--	--	
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	שנת 2022				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2021**	**2020**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	4,291	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	26,184	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין בנייה	90	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	241	--	--	--	--	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	127.3	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	30,806	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	30,806	--	--	--	--	--
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	12,118	--	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,509	--	--	--	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	291,297	--	--	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,007	--	--	--	--	--
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	יול-26	--	--	--	--	--

***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.**

<u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u>*

	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	**סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל**
עד ליום האחרון של שנת 2022	--	--
שנת 2023	35,432	70,278
שנת 2024	68,145	21,985
שנת 2025	40,687	39,362
שנת 2026	4,462	17,101
שנת 2027 ואילך	-	-
סה"כ	148,726	148,726

***טרם נפתח חשבון ליווי, אשר צפוי להיפתח בחודשים הקרובים.**

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות ביחס למועד פתיחת חשבון ליווי, 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 2022					שנת 2021	שנת 2020
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	82	24	34	16	8	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	9,112	2,745	3,370	2,001	996	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	82	24	34	16	8	--	--
	מחיר ממוצע (מ״ר)	16,324	16,862	16,290	16,169	15,269	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	82	82	58	24	8	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	9,112	9,112	6,367	2,997	996	--	--
	שטחי מסחר (מ״ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	82	82	58	24	8	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	16,324	16,324	16,092	15,870	15,269	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	472,203	472,203	472,203	472,203	472,203	--	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	148,726	148,726	102,450	47,554	15,208	--	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	34%	34%	14%	7%	3%	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	156	156	180	214	230	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	22,799	22,799	25,544	28,914	30,914	--	--
	שטחי מסחר (מ״ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		22,010	22,010	22,010	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים ; כמות יחידות/מ״ר)		5	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		16,630	--	--	--	--	--	--

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 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	472,203	--	--
עלויות פרויקט צפויות	338,737	--	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	133,466	--	--
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	133,466	--	--
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	28.26%	--	--
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- שוק חופשי**	17,035	--	--
מחיר ממוצע למ"ר מסחר	--	--	--

***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%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	166,421	149,944	133,466	116,988	100,511
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	104,327	118,897	133,466	148,035	162,605

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	--	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
	--	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
מוסד מלווה			קרן מימון וגוף מוסדי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			09/01/2023
סה"כ מסגרת			74,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			74,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%-2%
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון ריבית רבעוני,פרעון קרן 30/9/26
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין מוגבלת לסכום 620 מ' ש"ח, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 600 מיליון שקלים

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	--
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	--

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	133,466
התאמות לעודפים, סה"כ	אין
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	133,466
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנת 2026
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נפתח חשבון ליווי

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.

5.9. <u>מידע אודות משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית</u>[9]

5.9.1. נכון למועד הדוח אורון נדל"ן מקדמת הן בהיבטים תכנוניים והן בהיבטים קניינים מספר רב של פרויקטים בהתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) אשר נכון למועד הדוח הם בעלי סבירות גבוהה להוצאתם לפועל ואשר נמצאים בשלבים שונים, כמפורט להלן:

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרוייקט	סה"כ יחידות לשיווק ע"י החברה	סטטוס חתימות*	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) (1)
1	בת-ים	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	72	267	195	89%	--
2	בת-ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	121	357	236	47%	--
3	תל אביב***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	144	312	168	88%	--
4	תל אביב***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	25	60	35	68%	--
5	נתניה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	47	176	129	83%	--
6	נתניה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	93	61	83%	--
7	הוד השרון***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	97	65	75%	--
8	חיפה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	66	264	198	77%	--
9	רחובות**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	48	180	132	73%	--
10	חולון	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	תמ"א 38/2	53	129	76	60%	3
11	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	96	310	214	60%	6
12	לוד**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינוי בינוי	128	460	332	79%	--

[9] כאמור לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט הינם מורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים, אף מהותיים..

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרוייקט	סה"כ יחידות לשיווק ע"י החברה	סטטוס חתימות*	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) (1)
13	באר שבע***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	159	975	816	70%	--
14	חולון	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	תמ"א 38/2	48	125	77	100%	--
15	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	56	179	123	73%	--
16	פרדס חנה**	תבנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	60	330	270	83%	--
17	ראשל"צ***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	33	183	150	85% חתמו על נון שופ	6
18	פרדס חנה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	42	232	190	93%	--
19	חיפה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	131	525	394	63%	3
20	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	35	124	89	60%	3
21	אור יהודה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	24	99	75	75%	--
22	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	44	175	131	100%	--
23	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	96	380	284	--	6
24	רמלה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	48	168	120	--	6
25	יבנה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	48	202	154	--	6
26	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	106	74	--	3
27	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	92	276	184	--	6
28	רמת גן**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	28	72	44	--	6
			סה"כ	**1,840**	**6,856**	**5,016**		

(*) בכל הפרויקטים נבחרה החברה כיזם ע"י הנציגות

(**) אישור התבע בסמכות וועדה מחוזית

(***) אישור התבע בסמכות וועדה מקומית

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

הערכות החברה בדבר הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל 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 וכן כפופה בין השאר לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה .מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים ואף להכשילו. לפיכך הערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך.

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

להלן פרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-67% וקבלת היתר צפויה במהלך השנתיים הקרובות*:

לפרטים אודות פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית שבתכנון (פרויקט הגדוד העברי אולגה) ראו סעיף 5.9.5 לעיל.

שם הפרויקט, מיקומו ושטחו	סוג הפרויקט והיקף יח"ד	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במיליוני ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
דרך השלום 87-89 תל אביב; שטח קרקע 4,306 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% אושרה תוכנית עיצוב ומתקדמים להיתר בניה- צפי התחלת בנייה, אפריל 2024	14	2.4	60	83	354	110

*הנתונים הינם על בסיס מידע תכנוני וכספי המצוי בידי החברה נכון למועד הדוח, מידע כאמור יתעדכן בהתאם להתקדמות התכנון המפורט ותחילת שיווק הפרויקט.

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

5.10. **<u>לקוחות</u>**

נכון למועד הדוח, לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים הינם רוכשי יחידות הדיור שהינם לרוב לקוחות פרטיים (חד פעמיים), שאינם לקוחות קבועים של החברה (רוכשי דירה ראשונה או משפרי דיור). יצוין כי בחלק מן הפרויקטים, לרבות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ישנם שטחים מסחריים, אשר למועד הדוח פועלת החברה למכירתם לצדדי ג'. 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, הכל בכפוף להוראות תיקון 9 לחוק המכר כמפורט בסעיף 5.1.5.1 לעיל. 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) במועד 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 31.12.2022 סך של כמאות 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 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 311 מיליון ש"ח וכ- 137 מיליון ש"ח, בהתאמה.

5.11. <u>הון חוזר</u>

5.11.1. ההון החוזר של תחום הפעילות מורכב בעיקרו ממלאי בניינים למכירה, מזומנים ופיקדונות, 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):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה שעולה על 12 חודשים)	סך הכל
נכסים שוטפים	464,350	196,088	660,438
התחייבויות שוטפות	418,753	163,795	582,548
עודף (חוסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	45,597	--	77,890

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 אורון נדל"ן יש מחלקת שיווק המנוהלת על ידי מנהל שיווק, שמעורב בביצוע הפרויקט החל משלב ההתמודדות במכרז וביצוע סקר שוק מקומי והמשך בשלב התכנון בהתייחס להעדפות הרוכשים הפוטנציאליים באזור ועד לשיווק ומכירת הדירות. מחלקת השיווק מלווה את רוכשי יח"ד החל מהמו"מ על רכישת הדירה, חתימת הסכם המכר, מסירת הדירה וכן במהלך תקופת הבדק. לצורך שיווק יחידות הדיור הקבוצה עושה שימוש במדיה (עיתונים, דפי הפצה, אינטרנט), כנסי מכירות וכדומה וכן נעזרת במתווכים חיצוניים.

5.13. <u>תחרות</u>

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, לרבות בדרך של פרויקטי התחדשות עירונית. 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 בתחום ההתחדשות העירונית, 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. להערכת החברה העליה בריבית בנק ישראל ובהתאמה העליה בריבית המושתת על המשכנתאות עלולה להביא למגמות הבאות: (1) התמתנות, גם אם זמנית, בביקוש לדירות מצד הלקוחות;(2) עליה בהוצאות המימון של היזמים. שתי מגמות אלו עלולות להוביל להגברת התחרות מצד חלק מהיזמים ולהוביל להפחתה במחירי הדיור, במיוחד באזורים בהם הביקוש מוגבל.

להערכת החברה, היתרון היחסי שלה בתחום פעילות זה הינה העובדה כי היא מעניקה מענה לכל שלבי הבנייה החל מתכנון הפרויקט בנייתו ומסירתו לרוכש וכן ביכולות שלה הקבוצה להתקשר בהסכמי מימון לבניית הפרויקטים. בנוסף, מיקומי הפרויקטים של החברה נבחרים לאחר שנבחנו ההיצע, הביקושים והמגמות באותם אזורים, באופן שעולה בקנה אחד עם מדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

5.14. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

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

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

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

ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח אורון נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, וזאת לאחר שביום 16.12.2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת החזקותיו (20%) של בעל מניות המיעוט באורון 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.

5.16. **<u>גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים</u>**

5.16.1. <u>שינויי חקיקה</u>

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

5.16.2. <u>סיכוני יזמות</u>

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

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

5.16.3. <u>אי קבלת היתרים</u>

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

5.16.4. <u>האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל</u>עליית מחירי הדירות החדה בשנים האחרונות, העליה בשיעורי הריבית, ואי הוודאות הכלכלית השוררת במשק עלולות להביא להאטה בביקושים לרכישת דירות, לרבות דירות חדשות, שתגרור ירידה במחירי מכירה. בנוסף, העליה בשיעורי הריבית שוחקת את רווחיות הפרוייקטים באופן שעלול להביא יזמים לממש מלאי דירות תוך הורדת מחירים, באופן שישפיע גם על מחירי המכירה של מלאי הדירות בחברה. כמו כן, העליה בריבית ואי הוודאות הכלכלית עלולות להביא להקשחת דרישות ותנאי מימון מצד הגורמים המממנים.

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

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

5.16.6. <u>מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה</u>

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

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

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

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

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

אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו באור 34 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

מובהר כי ההערכות וההשערות המפורטות לעיל בדבר נגיף הקורונה והמצב הביטחוני העולמי 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	+		
האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל		+	
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 והבניה - לצורך ביצוע עבודות בתחום התשתיות והבניה מפעילה הקבוצה קבלני משנה שמעמידים ציוד מכני הנדסי 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 המחצבה של הקבוצה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט ראו סעיפים 4.2.1.2, 4.2.2.2, 4.2.2.3 ו- 4.2.3, 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 שימוש, הרשאה ושכירות במחצבות, מפעלי בטון כמפורט בסעיפים 4.2.1.2 ו- 4.2.2.7.

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

למועד הדוח, החברה, לרבות חברות הבנות, שוכרות משרדים בבאר שבע, ובחולון. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח כולל של כ- 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, עם בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטת בעלי השליטה בחברה, ראו באור 28(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

6.4. לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 כמלאי בתחום ייזום ובניה של נדל"ן למגורים בישראל ראו סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

7. **הון אנושי**

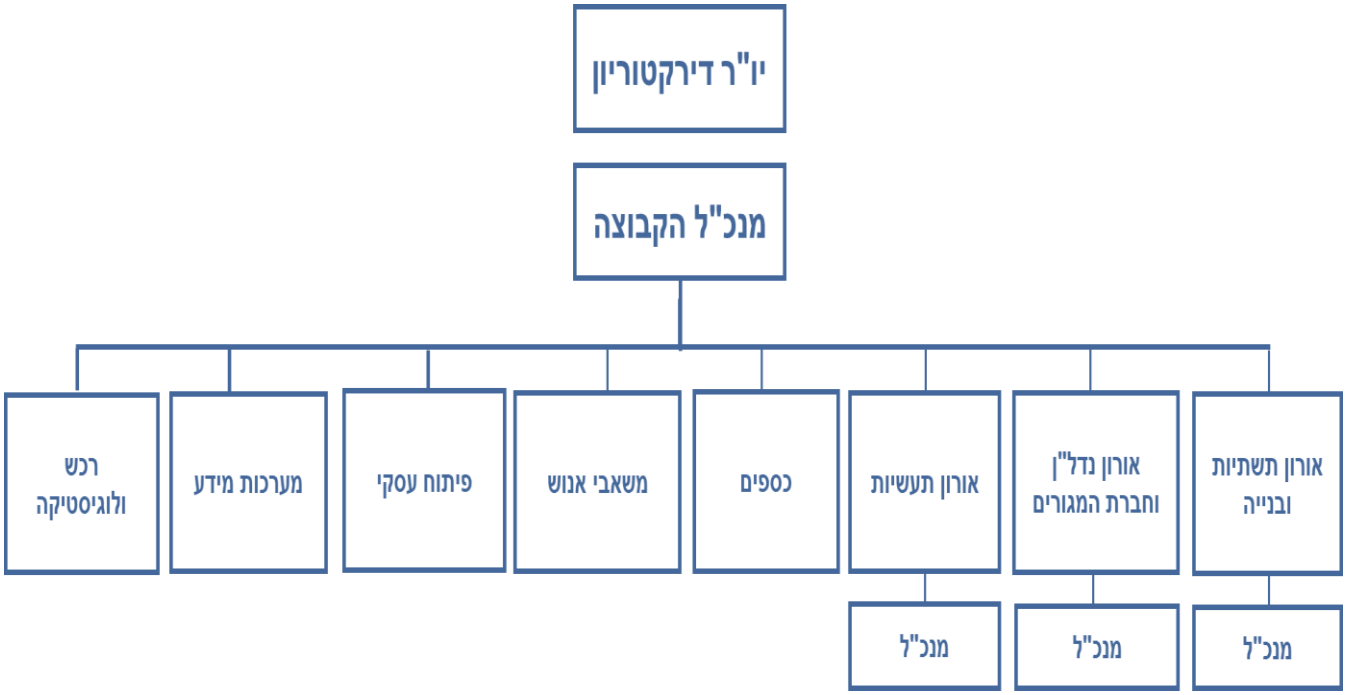
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מועסקים בחברה עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2022:

תחום פעילות	**31.12.2022**	**31.12.2021**
קבלנות	148	132
ייזום ובנייה של נדל"ן למגורים בישראל	86	83*
תעשיה	119	90
הנהלה ומטה	41	38
סה"כ	**394**	**343**

*כולל מצבת עובדים של חברת המגורים אשר פעילותה נכללת בתחום הייזום ובנייה של נדל"ן למגורים בישראל החל מיום 31.12.2022 (לפרטים ראו סעיף 1.2.2 לעיל)

סמוך למועד הדוח עובדים בחברה כ- 394 עובדים.

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה:



7.1. <u>השקעות הקבוצה באימונים והדרכה</u>

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

7.2. <u>הטבות וטיבם של הסכמי העסקה</u>

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

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

לפרטים בדבר הסדרי ביטוח, שיפוי ופטור הקיימים בחברה, ראו תקנה 29א בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים על התאגיד, המצורף לדוח זה.

7.4. <u>תכנית תגמול הוני ומתאר לעובדים</u>

ביום 25 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני למנהלים ועובדים בקבוצה, לרבות נותני שירותים. באותו מועד אישר דירקטוריון החברה מתאר המאפשר הענקה של עד 4,830,300 אופציות לא סחירות וללא תמורה לעובדים ומנהלים בקבוצה, הניתנות למימוש לעד 4,830,300 מניות רגילות של החברה. כמו כן, מתוך סך כמות האופציות על פי המתאר, אישרו ועדת התגמול (ביחס לנושאי משרה) ודירקטוריון החברה הקצאה של עד 4,025,250 אופציות, הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות של החברה, בכפוף להתאמות כמקובל. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-09985).

7.5. <u>אנשי מפתח</u>

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 2022:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה שעולה על 12 חודשים)	סך הכל לתקופה של 12 חודשים)
	באלפי ₪		
נכסים שוטפים	975,877	(196,088)	779,789
התחייבויות שוטפות	(844,401)	163,795	(680,606)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	131,476	(32,293)	99,183

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

לנתונים בדבר ממוצע ימי אשראי ספקים ולקוחות בתחום התשתיות והבניה ותחום התעשייה ראו סעיפים 3.8.3 ו- 4.4.5 לעיל.

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 31.12.2022 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. <u>שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות</u>

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של הקבוצה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

		שיעור ריבית ממוצעת משוקללת במהלך 2022	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12
הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	3.93	5.75
הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	3.56	5.85
אגרות חוב	ריבית נומינלית קבועה	4.64	6.67

10.3. <u>אשראי בריבית משתנה</u>

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (ממוצעת) סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2022
ש"ח	285,475	6.75%	249,951	6.25%-5.25%

10.4. <u>אשראי שהתקבל מיום 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח</u>

מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נטלה החברה אשראי כספי בהתאם למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.5. <u>מסגרות אשראי</u>

לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ראו סעיפים 3.10 (בתחום התשתיות והבניה), 4.5.1 (בתחום התעשייה) ו- 5.8 (בתחום הנדל"ן היזמי בישראל).
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לחשבונות ליווי של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ואחרים הסתכם לסך של כ- 170 מיליוני ש"ח מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נוצל סך של כ- 36 מיליון ש"ח (לעומת כ- 165 מיליוני ש"ח וכ-57 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2021). נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) לא השתנה , מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ- 67 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 0.5% ו- 1.5%.

10.6. <u>הלוואות מהותיות ועילת הפרה צולבת</u>

לפרטים אודות הסכמי מימון לפרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי, פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בפרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין), פרויקט "מחיר למשתכן" באור יהודה ופרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה ראו סעיפים 5.8.1-5.8.5 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 31.12.2021 המצורף כחלק ב' לדוח זה.
במסגרת תנאי אגרות החוב שהנפיקה החברה (שיתרתן למועד הדוח הינה 165 מיליון ש"ח ע.נ.) נכללה עילת הפרה צולבת (cross default) לפיה, בין היתר, תתקיים הפרה צולבת ביחס לאגרות החוב במקרה שחוב 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, הועמדו לפירעון מיידי (והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה תוך 30 ימים ממועד שהועמדו לפירעון מיידי)[1]. בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח לחברה אין חוב או מספר חובות המקיימים את התנאי כאמור, למעט אשראי פרויקטיאלי שהועמד לאורון נדל"ן ושביחס אליו העמידה החברה ערבות חברה. במסגרת הסכמי המימון כאמור נקבעו אמות מידה פיננסיות, בהן עומדת החברה במלואן, כמפורט בסעיפים 5.8.2 ו- 5.8.3 לדוח (ביחס לפרויקט ראשון לציון ופרויקט אור יהודה).

[1] לעניין זה יובהר כי עם החוב האחר מועמד לפירעון מיידי בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה תחול 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

10.7. <u>שעבודים וערבויות</u>

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

בנוסף לאמור, חלק מחברות הקבוצה, העמידו, במהלך העסקים הרגיל, ערבויות לטובת חברות אחרות בקבוצה, כמקובל בתחום.

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 18 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10.8. <u>מגבלות בקבלת אשראי / התחייבויות פיננסיות</u>

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 13 ו- 15 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.9. <u>דירוג אשראי</u>

לפרטים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2022.

11. **השקעות**

נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות, למעט השקעות בתחום התעשייה בקשר עם מחצבת דושן כמפורט בסעיף 4.2.1.2 לעיל. בנוסף, יצוין כי מעת לעת מתקשרת החברה, במהלך שגרת עסקיה, עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע משותף בפרויקט מסוים, בהתחשב בהיקפו ומורכבותו ומדיניות ניהול הסיכונים של החברה (למועד הדוח לחברה 2 פרויקטים כאמור - במסגרת פרויקט כביש 60 ופרויקט פארק אריאל שרון). 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 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.

13. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

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

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים הקיימים בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 5.14 ו- 4.11 לדוח.

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 תוצאות הליך גישור באשר לתביעה בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח אשר הוגשה על ידי הקבוצה נגד רכבת ישראל, ראו באור 18ה4 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022.

15.2. לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי הקבוצה בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, ולרבות לעניין תביעה שכנגד שהוגשה כנגד החברה בהליך האמור, ראו באור 18ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022.

15.3. למעט כמפורט בסעיפים 15.1-15.2 לעיל, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת, לרבות שומה שקיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל על סך של כ- 5.6 מיליון ש"ח בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של מחצבת מיתרים לשנים 2015-2020, ושהחברה חולקת עליה, ראו באור 18ה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. **יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

16.1. <u>האסטרטגיה של החברה</u>

החברה פועלת על מנת להימנות בין החברות המובילות במדינה בתחומי הפעילות של החברה. במסגרת זו החברה פועלת לשמירה ושיפור היתרונות התחרותיים של החברה תוך השקעה בתחומי הפעילות ובתחומים הנושקים לתחומי הפעילות ושיש בהם לחזק את שרשרת הערך ובכלל כך המשך חיזוק הסינרגיה שבין חברות הקבוצה בינן לבין עצמן ובתוך עצמן וזאת בשים לב ובהתחשב ברה ארגון שהחברה ביצעה בתחומי פעילותה במהלך השנים האחרונות. נכון למועד זה, להערכת החברה, יתרת המזומנים שבקופתה יחד עם גיוס מקורות נוספים, ככל שיידרש, ישמשו לצורך הרחבת תחומי הפעילות של החברה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת לרבות (אך לא רק): הערכות לקראת פרויקטים נוספים בתחום התשתיות והבניה מסוג תכנון ביצוע; השקעה בתחום התעשייה והרחבת כושר הייצור ופריסת הפעילות (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 בתחומים התורמים לשרשראות הערך בענפים ובתחומים בהם פועלת 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.

16.2. <u>יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בתחום התשתיות והבניה

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התשתיות והבניה, 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 הציבורית (בניה לא למגורים).

בתחום התעשייה

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

להקמת מפעלי קצה נוספים בתחום הבטון וכן ליישם ולהרחיב את פעילותה באזור הצפון באמצעות שותפות אורון כנרת.

בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

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

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

17. **דיון בגורמי סיכון**

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

17.1. <u>סיכונים מאקרו כלכליים</u>

17.1.1. **חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל**

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

17.1.2. **הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט**

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

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

17.1.3. **חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית**

מרכיב משמעותי בהלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה נושא ריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים

המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה. לפרטים ראו גם באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022.

17.1.4. **חשיפה לעליה בעלויות תשומות וחומרי גלם**

הכנסות הקבוצה בפרוייקטים בתחום התשתיות והבניה ופרוייקטים בתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים צמודות למדדים שונים ובעיקר למדד תשומות הבניה ומדד תשומה בסלילה וגישור. הקבוצה חשופה לעלייה במחירי תשומות וח"ג המשפיעה על עלויות הפרוייקטים שהיא מבצעת ואשר לא יקבלו כיסויי מלא אם בכלל במסגרת מרכיב ההצמדה על ההכנסות שלה באותם פרוייקטים. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022. בנוסף, במהלך חודש מרץ 2022 פרצה מלחמה באירופה בין רוסיה לאוקראינה היכולה להמשיך ולהשפיע על עליית מחירי הסחורות וההובלה וכפועל יוצא מזה לעלייה במדד תשומות הבניה אשר עשוי להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני משנה וספקים, יחד עם זאת כאמור לעיל החברה נוהגת להצמיד את התקשרויותיה בתחום התשתיות והבניה ואת מחירי הדירות אותם היא משווקת למדד תשומות הבניה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. ראו גם סעיף 2.2.1 לעיל.

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. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

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, ואשר להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

17.2.4. **תחרות מוגברת**

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

17.2.5. **אבטחת מידע וסייבר**

הקבוצה עושה שימוש במערכות מידע ותקשורת לצורך פעילותה השוטפת. בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה

אשר עלולות להסב נזקים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בדרכים מקובלות כדי לצמצם חשיפות בהיבטי אבטחת מערכות מידע וסייבר. בכלל כך, מיישמת החברה אמצעי הגנה מגוונים להגנה על מערכות המידע, באחריות סמנכ"ל מערכות מידע בחברה, וכן פועלת מעת לעת לעדכן את האמצעי הגנה השונים בהתאם להתפתחויות הטכנולוגית הזמינות.

17.3. <u>גורמים ייחודיים לקבוצה</u>

17.3.1. **תלות בבעלי השליטה**

בפעילותה מסתמכת החברה 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"ל וכיו"ר דירקטוריון, בהתאמה. הפסקת ההתקשרות עם בעלי השליטה עלולה לפגוע בצורה משמעותית בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לזכות במכרזים בתחום פעילות התשתיות ולגייס מקורות מימון לפעילותה העסקית. בנוסף, שינוי שליטה בחברה עשוי להשפיע על התחייבויות החברה ו/או חברות הבנות שלה כלפי מוסדות פיננסיים ולהעמיד את ההלוואות שניטלו על ידי החברה ו/או חברות הבנות לפירעון מיידי.

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

פרק ב׳ - דוח דירקטוריון

טיוטת עבודה מיום 11.3.2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2022.

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, ביצוע וייזום של פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילותה העסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 ("**הדוחות הכספיים**"), והשינוי שבוצע בהם בסוף שנת הדוח ראו סעיפים 5-3 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן באור 32 לדוחותיה הכספיים.

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

2.1. **תחום התשתיות והבניה**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31.12.2022 גדל בכ-30% ביחס לתום שנת 2021, ועמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח (לעומת כ- 1.3 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2021). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח הינו בהיקף דומה. יובהר כי הצבר אינו כולל את צבר הפרויקטים לביצוע של חברת המגורים, אשר פעילותה נכללת תחת פעילות יזום וביצוע נדל"ן למגורים החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

2.1.2. ביום 21.9.2022 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת זכייה של חברת בת (100%) במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) של נתיבי ישראל, לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41 בקטע שבין מחלף אשדוד לצומת הכניסה לנמל אשדוד הכולל את מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית ("**המכרז**"). בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) והיא צמודה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה 54 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-119839), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 3.4.1 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי.

2.1.3. ביום 15.6.2022 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת זכייה על ידי אוניברסיטת בן גוריון בנגב בקשר עם מכרז לפיתוח הקמפוס הצפוני של האוניברסיטה, הכולל עבודות להקמת מבנה יזמות וחדשנות בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 116 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה, כמקובל בעבודות מסוג זה ותקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות (אשר התקבל בחודש אוגוסט 2022). לפרטים ראו סעיף 3.4.1 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי.

2.2. **תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**

במהלך שנת 2022 העמיקה החברה את הסינרגיה הגלומה בפעילותה בתחום זה בין מרכיבי הייזום ובין מרכיב הביצוע, ובכלל כך ערכה איחוד תפעולי בין פעילות חברת המגורים ובין פעילות אורון נדל"ן. איחוד הפעילויות כאמור נועד, בין היתר, לחזק את זרוע הנדל"ן של החברה תוך ניצול היתרונות והניסיון של החברה הן בצד הייזום והן בצד הביצוע. למועד הדוח, לרבות בהתחשב במגמת ההתרחבות של פעילות אורון נדל"ן, בכוונת החברה למקד את פעילות חברת המגורים לעבודות ביצוע עבור אורון נדל"ן, תוך צמצום עבודות ביצוע עבור צדדים שלישיים, תוך אפשרות שעם השלמת הפרויקטים של חברת המגורים המבוצעים עבור צדדים שלישיים למועד הדוח (לפרטים ראו סעיף 2.2.3 להלן), פעילותה חברת המגורים תתמקד בביצוע עבודת אך ורק עבור אורון נדל"ן. החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 פעילות חברת המגורים נכללת במסגרת תחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 2.1.2 ו-5 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בברנע וכן וביאור 32 לדוחות הכספיים.

2.2.1. בשנת 2022 נמכרו 391 יח"ד (לעומת 181 יח"ד בשנת 2021), והחלה בנייתם של 3 פרויקטים מהותיים, כאשר למועד הדוח ישנן 846 יח"ד בהקמה ו- 598 יח"ד בתכנון.

2.2.2. צבר הדירות למכירה ליום 31.12.2022 הינו 1,330 יח"ד (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) בהיקף מצטבר של כ- 2.5 מיליארד ש"ח (הכולל כ- 1,460 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אשר בביצוע, כ- 234 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בתכנון וכן כ- 826 מיליון ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינן יש תב"ע מאושרת ושנמצאים בשלבי תכנון סופיים (פרויקטים בשכונת אולגה בחדרה ובדרך השלום בתל אביב, וזאת לעומת כ- 2.4 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2021 (כולל פרויקטי התחדשות עירונית בדרך השלום ובגבעת אולגה כאמור להלן).

2.2.3. לחברה עודפים צפויים בפרויקטים בביצוע ותכנון בהיקף של כ-727 מיליון ש"ח אשר למועד הדוח מתוכננים להיות משוחררים בין השנים 2023-2027. לפרטים ראו גם סעיפים 5.8 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד. יודגש כי המידע כאמור הינו 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 בפרק א'.

2.2.4. בנוסף לאמור, ליום 31.12.2022 לחברת המגורים 2 פרויקטים בביצוע עבור צדדי ג', בשיעור השלמה של כ- 77% (נכון ליום 31.12.2022). סך ההכנסות המצטברות שהוכרו בגין הפרויקטים כאמור ליום 31.12.2022 הינו כ- 154 מיליון ש"ח וסך ההכנסות הצפויות (צבר פרוייקטים) ליום 31.12.2022 הינו כ- 42 מיליון ש"ח.

2.2.5. במהלך שנת 2022: (א) התקבלו היתרי בניה לחלק מהמגרשים בפרויקט מחיר למשתכן של החברה בראשון לציון (פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 390 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.2 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי), עליהם מיועדות להיבנות כ- 67% מיח"ד בפרויקט. בהתאם, העבודות בפרויקט במגרשים הנ"ל החלו להתבצע בשלהי הרבעון השלישי של שנת 2022. למועד הדוח, היתר הבניה ליתרת המגרשים צפוי להתקבל במהלך החודשים הקרובים; ו- (ב) התקבל לקראת סוף שנת 2022 היתר בניה לפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה) בגבעת אולגה, כמפורט בסעיף 5.8.5 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד).

2.2.6. לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר הבניה (חפירה ודיפון) בפרויקט לבניית 152 יחידות דיור לשיווק בשוק החופשי בשכונת סיגליות בבאר שבע (לפרטים ראו סעיף 5.8.4 בפרק א' לדוח התקופתי).

2.3. **תחום התעשייה**

2.3.1. כחלק מיעדיה העסקיים של החברה, המשיכה החברה לפעול להרחבת פעילותה ופריסתה הגיאוגרפית בתחום התעשייה, לטובת, בין היתר, המשך העמקת הסינרגיה שמקדמת החברה בין תחומי פעילותה ומיצוב מעמדה באזורים גאוגרפיים נוספים, ובכלל כך:

2.3.1.1. ביום 11 בפברואר, 2022 התקשרה החברה (באמצעות אורון תעשיות) עם מחצבות כנרת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בהסכם לפיו תרכוש החברה 50% מזכויותיה של כנרת בקשר למכרז[1] בו זכתה כנרת בחוזה להפעלת מחצבת דושן. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בעסקאות מסוג אלה, אשר למועד פרסום הדוח התקיימו . לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13.2.2022 ומיום 21.3.2023 (אסמכתאות מס': 2022-01-017584 ו- 2023-01-025111, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה, וכן סעיף 4 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) ובאור 34ט' לדוחות הכספיים.

2.3.1.2. במהלך שנת 2022 קיבלה החברה היתרי בניה למפעלי בטון בדימונה (אשר החל לפעול באופן מלא לאחר תאריך המאזן), בקריית גת ובחצב. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי.

2.3.1.3. ביום 16 במרץ 2023 נחתם הסכם בין חברת בת אורון תעשיות 18 בע"מ לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. בכוונת הצדדים להעביר את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה פועלים הצדדים בקשר עם זכויותיהם במחצבת דושן. ההסכם מותנה בקבלת אישור הממונה על התחרות. בכפוף לאישור ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1.2.2023.

2.4. **כללי**

2.4.1. ה- EBITDA[2] בשנת 2022 הסתכם בכ-78 מיליון ש"ח ובכ-16 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2022 (לעומת כ- 44 מיליון ש"ח בשנת 2021 וכ- 2 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2021).

2.4.2. ביום 19.5.2022 הודיעה חברת הדירוג מעלות על הותרת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') ללא שינוי ('ilBBB'). לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19.5.2022 ומיום 17.7.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-061144 ו- 2022-01-090157, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.4.3. ביום 13.7.2022 הודיעה החברה על הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה (כפי שפורסם ביום 21.7.2020) בשנה נוספת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-088675), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

---

[1] מכרז של רשות מקרקעי ישראל, שמספרו צפ2626/84.

[2] רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16.

2.4.4. ביום 19.7.2022 השלימה החברה הקצאה פרטית של 49,987,200 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בגין ההקצאה כאמור הסתכמה בכ-50.2 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090226), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.5. בהמשך לאמור בבאור 18ה(4) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2022, הושלם הליך גישור שהתנהל בין חברת בת לבין רכבת ישראל בקשר עם פרויקט שביצעה חברת הבת עבור הרכבת, ואשר קיבל תוקף של פסק דין. ליישום תנאי הסכם הגישור שנחתם עם הרכבת אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. למועד הדוח, פועלת חברת הבת לסיכום חשבון סופי עם קבלן משנה בקשר עם אותו פרויקט, במסגרת הליך גישור. כמו כן, לאור השלמת ההליך במסגרת גישור, הושבה לחברה אגרת בית משפט בסך של כ-1 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה לא צפויה השפעה מהותית אם בכלל על תוצאותיה הכספיות לסיכום כאמור.

2.4.6. ביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר חלוקת דיבידנד המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.5. **ריבית ואינפלציה**

בשנתיים האחרונות מורגשת מגמה מאקרו כלכלית, בישראל ובעולם, המתאפיינת בעלייה בשיעור האינפלציה, ובהתאמה, בעלייה בריבית. פרמטרים אלו הינם בעלי השפעה על התנאים הכלכליים בארץ ובעולם ועל הצמיחה בכללותה, וכן, בין היתר, על הוצאות המימון של עסקים, על מחירי המשכנתאות, מחירי הנדל"ן, עלויות הקמת פרויקטים, הביקוש לדירות מגורים וכיו"ב.

במהלך 12 החודשים האחרונים עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בכ-5.3% והחל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית במשק במספר פעימות, לשיעור של 4.25% למועד הדוח. על פי התחזית המקרו-כלכלית בחטיבת המחקר של בנק ישראל[3], התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.8% בשנת 2023 ובשיעור של כ- 3.5% בשנת 2024. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים של שנת 2023 צפוי להסתכם לכ- 3% ובשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על כ- 2%. כמו כן, על פי התחזית, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

כמפורט בסעיף 17 לפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי, סביבה מאקרו כלכלית המתאפיינת בשיעורי אינפלציה גבוהים ובעליות ריבית עלולה להשפיע בעתיד על פעילות הקבוצה באופנים שונים, ובכלל כך, הריבית בגין הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ואחרים שהינן בריבית משתנה (צמודה לפריים) תגדלנה ובהתאמה גם הוצאות המימון של החברה.

למועד הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של הקבוצה בשל שינויים מאקרו כלכליים כאמור. יחד עם זאת העלייה בשיעורי הריבית על משכנתאות ואי הוודאות הכלכלית השוררת כיום בשוק עלולות להשפיע על הביקושים לרכישת דירות (הן חדשות והן יד שניה) ובהתאם על מדיניות המכירות והמחירים של החברה בתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.

---

[3] ראו בקישור: קישור.

בהתחשב באי הוודאות המאפיינת את הגורמים המתוארים וכלליותם, אין באפשרות החברה למועד הדוח לאמוד את מידת השפעתם על תוצאותיה בפועל בעתיד, אולם לשלמות התמונה יצוין כי:

2.5.1. אינפלציה - מדד המחירים לצרכן, המשמש כמדד מוביל לבחינת האינפלציה, לא משמש, ככלל, כמדד הרלוונטי בהתקשרויות החברה למועד הדוח. החברה נוהגת להצמיד את התקשרויותיה בתחום התשתיות ואת מחירי הדירות אותן היא משווקת בתחום ייזום וביצוע נדלן למגורים למדד תשומות הסלילה או הבניה, לפי העניין, ובכך ממזערת את חשיפתה לשינויי במחירים בענפים בהם היא פועלת. יובהר, כי עליות במחירי חומרי הגלם לא בהכרח מקבלות ביטוי מלא במדדי ההצמדה ולעיתים קיימים פערי עיתוי ופערים מוחלטים בין מועד עליית מחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד, אולם סך התמורה המשולמת לחברה הינה צמודה. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת את הצורך בביצוע עסקאות הגנה מתאימות. בהתאם, לאור האמור, למועד הדוח השפעת עליית המחירים על תוצאות הפעילות של החברה אינה מהותית. עוד יצוין, ביחס לתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים, כי כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (בעניין הצמדת מחיר דירה למדד ואיחור במסירת דירה), מגביל את יכולת החברה להצמיד את התקשרויותיה עם רוכשי דירות להתחייבויותיה, אולם נכון למועד הדוח, מחירי הדירות בשוק הותאמו על מנת להתמודד עם התיקון כאמור.

2.5.2. <u>שיעור הריבית</u> - נכון ליום 31.12.2022 קיים אשראי שהועמד לחברה וצמוד לריבית הפריים במשק בסך של כ- 252 מיליון ש"ח (רובו במסגרת חשבונות ליווי להקמת יח"ד חדשות). בהתחשב בהיקף האשראי כאמור, אשר עשוי להשתנות מעת לעת, העלאת ריבית נוספת של 1% על ידי בנק ישראל תביא לגידול בהוצאות מימון שנתיות בסך של כ - 2.5 מיליון ש"ח. בנוסף לחברה אג"ח שהונפקו על ידה ושיתרתה נכון ליום 31.12.2022 הינה כ- 165 מיליון ש"ח שנפרעים במהלך 3 השנים הקרובות (בתשלומים שנתיים). האג"ח נושאת ריבית שיקלית קבועה בשיעור אפקטיבי משוקלל של כ- 6.7%. ככל שהחברה תבחר לשוב ולגייס בעתיד הקרוב, ישפיעו שיעורי הריבית שישררו בשוק באותה עת על עלויות המימון של הקבוצה (לשם ההמחשה - כל תוספת ריבית של 1% בגין גיוס של כ- 55 מיליון ש"ח משמעותה הוצאות מימון נוספות של כ- 0.5 מיליון ש"ח בשנה הראשונה. בהתאם, בהנחה תיאורטית של מח"מ של 2.5, תוספת הריבית השנתית הממוצעת מוערכת בכ-0.25 מיליון ש"ח).

2.6. לאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 34 לדוחות הכספיים.

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

נכסים	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים	116,496	160,459	(27%)	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
פיקדונות והשקעות אחרות	20,029	2,851	603%	הגידול בפיקדונות ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע מעליה בתקבולים מרוכשי דירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
לקוחות והכנסות לקבל	283,338	249,879	8%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכל מגזרי הפעילות של החברה.
מלאי בניינים למכירה	508,804	442,265	15%	הגידול במלאי ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים והתחלות בניה חדשות.

נכסים	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
נכסים שוטפים אחרים	47,210	40,150	49%	הגידול ליום 21 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות מראש .
חייבים לזמן ארוך	54,937	97,173	(43%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע ממיון יתרות לחייבים זמן-קצר שנובע בעיקר מהשלמת הליך גישור. ראו באור 18ה'(4) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
רכוש קבוע	105,903	88,912	19%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע בעיקר מהשקעות במפעלי בטון חדשים במגזר התעשייה.
נכסים לא שוטפים אחרים	44,782	46,720	(4%)	--

התחייבויות	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים	248,991	382,801	(35%)	הירידה ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	239,765	176,990	35%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע מעלייה ביתרות הספקים בכל מגזרי הפעילות כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	151,292	162,670	(7%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ביתרות הפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	138,767	14,854	834%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים וכנגזרת מכך מעליה ביתרת המקדמות מרוכשי אותן דירות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,886	42,247	30%	הגידול בחלויות ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. ראו באור 15 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
התחייבויות שוטפות אחרות	10,700	8,091	32%	--
אגרות חוב	110,985	130,254	(15%)	הקיטון (נטו) ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת ומנגד הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') כאמור. ראו באור 15 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
הלוואות מתאגידים בנקאים	3,460	5,666	(39%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון נטו של הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	23,640	31,599	25%	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע בעיקר מתשלום ומיון התחייבות לזמן קצר.
הון עצמי מיוחס לבעלים	197,747	173,237	14%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.1.2 להלן בניכוי דיבידנד בסך 4.9 מש"ח שהוכרז וחולק בתקופת הדוח.

3.1. <u>המצב הכספי ותוצאות הפעילות</u>

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

3.1.2. <u>תוצאות מאוחדות</u> - להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
מחזור המכירות	381,651	238,556	60%	1,207,114	856,599	41%	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון הרביעי ובשנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.
רווח גולמי	29,162	12,548	132%	141,584	81,991	73%	הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2022 לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול במכירות וברווחיות במגזרי התעשייה ויזום וביצוע נדל"ן למגורים.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	17,328	16,428	5%	80,277	58,103	38%	הגידול בשנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מחוב מסופק (שהפרשה בגינה נרשמה בדוחות ליום 30.6.2022) גידול בהוצאות שכר (בעיקר הפרשות למענקים המושפעים ונגזרים מתוצאות פעילות החברה ותוספת כ"א) שיווק ומכירה שתומכים בגידול בהיקפי הפעילות.
הכנסות אחרות, נטו	174	1,004	(82%)	82	1,644	95%	--
רווח (הפסד) תפעולי	12,008	(2,876)	(518%)	61,389	25,532	140%	הרווח התפעולי ברבעון הרביעי ובשנת 2022 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.
הוצאות מימון, נטו	9,119	3,602	153%	22,714	12,304	85%	הגידול בהוצאות המימון ברבעון הרביעי ובשנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בשל הוצאות מימון שנרשמות ברוה"פ לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים.
הוצאות (הכנסות) מיסים	1,237	(1,307)	(195%)	9,265	3,420	171%	--

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
רווח (הפסד) נקי	1,652	(5,172)	(132%)	29,410	9,808	200%	--

3.1.3. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
מחזור המכירות	183,877	149,534(*)	23%	642,009	546,824(*)	17%	הגידול במחזורי המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע.
רווח (הפסד) גולמי	(4,225)	2,287(*)	(285%)	33,662	35,587(*)	(5%)	התוצאות ברבעון הרביעי הסתכמו בהפסד גולמי אשר השפיע גם על התוצאות השנתיות. ההפסד הגולמי נגרם בעיקר מהוצאות נוספות שהחברה הפרישה במספר פרוייקטים, כחלק מתהליך הבקרה המבוצע עם התקדמות הפרוייקטים שהיא מקיימת.

(*) סיווג מחדש

3.1.4. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
מחזור המכירות	139,610	36,038(*)	287%	325,280	144,089(*)	126%	הגידול ברבעון הרביעי ובשנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מתחילת ביצוע פרויקטים חדשים לקראת סוף שנת 2021 ובשנת 2022.
רווח גולמי	21,861	4,457(*)	390%	55,173	14,426(*)	282%	הגידול ברבעון הרביעי ובשנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהגידול בהיקפי המכירות ומקצב ההתקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל. כאמור פעילות התחום כוללת מספר פרוייקטי ביצוע המבוצעים ע"י חברת המגורים ונמצאים בשלבי סיום אשר מטים את שיעור הרווח הגולמי במגזר כלפי מטה .

(*) סיווג מחדש

3.1.5. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
מחזור המכירות	73,333	66,436	10%	304,456	202,749	50%	הגידול ברבעון הרביעי ובשנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות, עליה בתמלוג המשולם ע"י החברה ועלית מחירים.
רווח גולמי	10,661	8,578	24%	48,875	33,774	45%	הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נגזר מהגידול במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

3.2. נזילות ומקורות מימון

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	74,351	79,556	(7%)	164,991	(48,113)	(443%)	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי לשנת 2022 נבע בעיקר מהגידול ברווח ברבעון בתוספת גידול בספקים וקיטון בלקוחות, בעיקר במגזר התשתיות ובניה. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מהרווח בתוספת גידול ביתרת הספקים של כלל המגזרים. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2022 נבע בעיקר מהגידול ברווח לתקופה, גידול במקדמות מדיירים וגידול ביתרת הספקים שקוזזו בעיקר מקיטון ביתרת הזכאים ומגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(11,670)	(8,742)	33%	(39,581)	(19,627)	102%	ברבעון הרביעי של שנת 2022 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה וזאת בדומה לרבעון המקביל אשתקד. תזרים המזומנים בשנת 2022 שימש להשקעה בעיקר ברכוש קבוע במגזר התעשייה ובגידול בפיקדונות לקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מגידול בפעילות, בעוד בתקופה המקבילה אשתקד שימש תזרים המזומנים להשקעה בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים
	2022	2021	% שינוי	2022	2021	% שינוי	
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	(28,656)	(13,101)	119%	(169,373)	75,229	(325%)	התזרים נטו לפעילות מימון במהלך הרבעון הרביעי נבע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר לבנקים במגזר התשתיות והבניה בדומה לרבעון המקביל אשתקד. בשנת 2022 התזרים שימש להקטנת הלוואות לזמן קצר- ובשנת 2021 התזרים נבע מהנפקת אג"ח באמצעות הרחבת סידרה ב' ומהקטנת הלוואות לזמן קצר.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	116,496	160,459	(27%)	116,496	160,459	(27%)	

3.2.2. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 339 מיליון ש"ח וכ- 291 מיליון ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 297 מיליון ש"ח וכ- 231 מיליון ש"ח בשנת 2021, בהתאמה).

3.3. מקורות מימון

3.3.1. 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 יזום וביצוע נדל"ן למגורים, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבונות הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבונות כל אחד מהפרוייקטים בהתאמה ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

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

	ליום 31.12		הסברים
	2022	2021	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	248,991	382,801	הירידה ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות ובפרט במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	3,460	5,666	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון נטו של הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.
אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות	165,871	172,501	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 נובע מפירעון חלות שוטפת אשר מקוזז מהנפקת אג"ח באמצעות הרחבת סידרה ב'.

3.3.3. היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם כ-5 מיליוני ש"ח וכ- 318 מיליוני ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 6 מיליון ש"ח וכ- 353 מיליון ש"ח בשנת 2021, בהתאמה). לתאריך הדוח לחברה כ- 322 מיליון ש"ח מסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתוכן כ- 220 מיליון ש"ח בגין אשראי בחשבונות ליווי של פרויקטים לבנית יח"ד.

3.3.4. לפרטים בדבר עמידתה של החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 10 להלן.

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

3.3.6. <u>להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות:</u>

סך החוב של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ - 418 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ-398 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, חוב של כ- 2 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה וחוב של כ- 18 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה.

<u>חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי</u>

4. **דירקטורים בלתי תלויים**

למועד הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד, ה"ה שרון שוופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022. למועד הדוח לא אימצה החברה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרתם בחוק החברות.

5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

6. **גילוי בדבר מבקר פנימי**

6.1. שם: רו"ח דניאל שפירא.

6.2. תאריך תחילת כהונה: 30 באוגוסט 2015.

6.3. 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.

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

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

6.6. 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.

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

6.8. 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.

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

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

6.11. היקף העסקה - להלן פירוט שעות העבודה שהושקעו בביקורת פנימית במהלך שנת 2022:

	שעות
בחברה ובתאגידים מוחזקים	**כ-350**

6.12. 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.

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

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. 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
התאוששות ממצבי אסון	5.12.21	17.2.22
סקר מעילות והונאות	16.8.22	20.11.22
תשלום לבעלי שליטה	1.1.2023	21.3.23

7. <u>רואה החשבון המבקר ושכרו</u>

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

7.2. להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה (בש"ח):

	2022	2021
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת *	550,000	450,000
שירותים אחרים**	150,000	--

*שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בהתחשב בהערכת 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.

** שירותים אחרים כוללים בעיקר שירותי ייעוץ מס.

8. **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 סך מצטבר כולל של כ- 90 אלפי ש"ח.

9. **אפקטיביות הבקרה הפנימית**

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

10. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

ביום 22 בספטמבר 2019, הנפיקה החברה 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). בימים 17 ביוני 2021 ו- 19.7.2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. 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**")[4]. 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 2022
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 197.7 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("**חוב פיננסי**"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "**Cap נטו**" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס חוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו כאמור הינו כ- 49.2%.

פרטים נוספים:

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019 ; יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000

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

שווי נקוב ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	165,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	165,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	2,102,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2022 (ש"ח)	165,871,000
שווי שוק ליום 31.12.2022 (ש"ח)	165,313,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%[5]. לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 5.05% ,ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.05.2020 (אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדך של ההפניה
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב שולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב אשר שולמו או ישולמו, לפי העניין, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) ששולמו או ישולמו, לפי העניין, 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	'ilBBB' - ראו סעיף 2.4.2 לעיל.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: **שם הנאמן** **האחראי מטעם הנאמן** **כתובת** **פרטי התקשרות**	שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

תאריך: 21 במרץ 2023

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

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

נספח א'

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

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

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

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

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

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

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

1. תהליכי ELC.
2. תהליך הכנסות בתחום תשתיות
3. תהליך הכנסות בתחום הביצוע והייזום של פרויקטי נדל"ן למגורים
4. תהליך הכנסות במגזר התעשייה
5. תהליך רכש מספקים וקבלני משנה

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2022 (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.

_____ _____

תאריך

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, עודד בלום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2022 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

ה. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

_____ _____

תאריך

עודד בלום, סמנכ"ל כספים

פרק ג׳ - דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	2
דוח רואה החשבון המבקר	3 - 4
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5 - 6
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9 - 10
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11 - 74

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 ומיידיים), 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, 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות בתחום התשתיות; (3) בקרות על תהליך ההכנסות בתחום הנדל"ן היזמי; (4) בקרות על תהליך ההכנסות במגזר התעשייה; (5) בקרות 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 שבקרות 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, 2022.
ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 והדוח שלנו, מיום 21 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

חיפה, 21 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3	מעלה השחרור 5	המרכז העירוני	מרג' אבן עאמר 9	יגאל אלון 1
מגדל הר חוצבים	ת.ד 5648	ת.ד 583	נצרת, 16100	בית שמש 9906201
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 8810402		
טלפון: 02-5018888	**טלפון: 04-8607333**	**טלפון: 08-6375676**	**טלפון: 073-3994455**	
פקס: 02-5374173	**פקס: 04-8672528**	**פקס: 08-6371628**	**פקס: 073-399445**	
info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-nazareth@deloitte.co.il	

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022. 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, 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 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, 2022 והדוח שלנו מיום 21 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים .

אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה

כאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע מביצוע עבודות וממכירת ובניית דירות . בשנת 2022 החברה הכירה בהכנסות מביצוע עבודות בסך של 642,009 אלפי ש"ח והכנסות ממכירת דירות בסך של 325,280 אלפי ש"ח.
כאמור בביאור 2 (טו) (3) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה והכנסות מנדל"ן יזמי לאורך זמן על פני תקופת הקמתם, בהתאם לקצב התקדמות ביצוע החוזה ושיעור ההשלמה, נכון לתום תקופת הדיווח. קצב ביצוע החוזה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין החוזה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה, למעט עלויות שאינו משקפות את שלב ההשלמה (להלן – אומדן העלויות להשלמה).
כמפורט בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה, המשמש בקביעת ההכנסות והעלויות של ביצוע עבודות, וההכנסות ממכירת ובניית דירות ועלויות הקמתם, כרוך בשיקול דעת ושימוש בהנחות ואומדנים, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת התשומות להם נדרשת החברה לצורך השלמת הקמת הפרויקטים, כגון כמויות, עלויות רכש, שרותים, תקורות ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בין השאר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2022. הנחות אלה נבחנות כל תקופת דוח.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה.
בשל האמור לעיל, ומאחר והכרה בהכנסה מושפעת במידה רבה מאומדן העלויות העתידיות להשלמת החוזה, קבענו, על פי שיקול דעתינו המקצועי, כי או אומדן זה הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן המשמעותי שזיהינו בביקורת, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות האומדנים: 1. השגנו הבנה לתהליך ההכרה בהכנסה ולאומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה לרבות הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לתהליך זה, ובחינת האפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות בתהליך ההכנסות;2. בחנו מסמכים מבססים ואסמכתאות, על בסיס מדגמי, לבחינת סבירות שיעור ההשלמה המבוסס על אומדן העלויות להשלמת ביצוע החוזה בדגש על עלויות החומרים, התקשרות מול קבלני משנה, תקורות ולוחות זמנים. 3. בחינת השינויים בתקציב הכולל של הפרויקט 4. בחינת אומדן וסבירות שיעור ההשלמה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים. 5. הערכת ההנחות המשמשות את ההנהלה בקביעת העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה; 6. תקשורת ישירה עם הנהלה ועם עובדי חברה המעורבים בקביעת אומדן זה; 7. בחינה שהאומדן קיבל ביטוי וגילוי נאות בדוחות הכספיים.

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

חיפה, 21 במרץ 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	116,496	160,459
פקדונות וחשבונות ליווי	6	20,029	2,851
לקוחות והכנסות לקבל	7	283,338	249,879
חייבים ויתרות חובה	8	36,833	30,991
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	9	508,804	442,265
מלאי חומרים ועבודת בביצוע	10	10,377	9,159
סה"כ נכסים שוטפים		975,877	895,604
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	7ח	54,937	97,173
נכסי מיסים נדחים	27ב	18,919	21,176
רכוש קבוע, נטו	11	105,903	88,912
נכס בגין זכות שימוש	16	23,789	23,215
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	12	2,074	2,329
סה"כ נכסים לא שוטפים		205,622	232,805
סה"כ נכסים		1,181,499	1,128,409

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	13א	248,991	382,801
חלויות שוטפת של אגרות חוב	15	54,886	42,247
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14א	239,765	176,990
זכאים ויתרות זכות	14ב	151,292	162,670
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	9ב	138,767	14,854
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	16	8,177	8,091
מיסים לשלם		2,523	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		844,401	787,653
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	15	110,985	130,254
הלוואות מתאגידים בנקאים	13ב	3,460	5,666
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה		-	5,748
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	17	2,514	3,221
התחייבות בגין חכירה	16	16,258	16,496
זכאים אחרים לזמן ארוך		6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		139,351	167,519
הון			
הון מניות	19	6,513	6,513
פרמיה		64,125	64,125
יתרת רווח		164,286	139,776
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(37,177)	(37,177)
סה"כ הון		197,747	173,237
סה"כ התחייבויות והון		1,181,499	1,128,409

21 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:				
הכנסות מביצוע עבודות	20	642,009	546,824(*)	445,351(*)
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	20	325,281	144,080(*)	288,589(*)
הכנסות ממכירת חומרים	20	239,824	165,695	143,383
סה"כ הכנסות		1,207,114	856,599	877,323
עלות ההכנסות:				
עלות ביצוע עבודות	21א	603,070	512,056(*)	415,683(*)
עלות מכירת ובניית דירות	21ב,21ג	267,047	129,502(*)	249,094(*)
עלות מכירות חומרים	21ד	195,413	133,050	109,187
סה"כ עלות ההכנסות		1,065,530	774,608	773,964
רווח גולמי		141,584	81,991	103,359
הוצאות הנהלה וכלליות	22	73,744	55,448	59,951
הוצאות מכירה ושיווק	23	6,533	2,655	3,026
הכנסות אחרות, נטו	24	82	1,644	2,200
רווח מפעולות רגילות		61,389	25,532	42,582
הכנסות מימון	25	110	56	544
הוצאות מימון	25	22,824	12,360	15,643
הוצאות מימון, נטו		22,714	12,304	15,099
רווח לפני מיסים על הכנסה		38,675	13,228	27,483
הוצאות מיסים על הכנסה	27	(9,265)	(3,420)	(60)
רווח לשנה		29,410	9,808	27,423
רווח כולל לשנה		29,410	9,808	27,423
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		29,410	9,808	26,564
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	859
		29,410	9,808	27,423
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		29,410	9,808	26,564
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	859
		29,410	9,808	27,423
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם				
רווח למניה בסיסי	30	0.45	0.15	0.41
רווח למניה מדולל	30	0.45	0.15	0.41

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 20

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
רווח לתקופה	-	-	29,410	-	29,410
דיבידנד שחולק	-	-	(4,900)	-	(4,900)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	6,513	64,125	164,286	(37,177)	197,747

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429
רווח לתקופה	-	-	9,808	-	9,808
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
רווח לתקופה	-	-	26,564	-	26,564	859	27,423
דיבידנד שחולק	-	-	(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)
רכישת מניות נוספת בחברה מאוחדת	-	-	-	(37,177)	(37,177)	29,054	(8,123)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429	-	168,429

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לשנה	29,410	9,808	27,423
הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה	7,008	4,811	4,780
פחת והפחתות	8,237	9,357	10,183
פחת בגין נכסי זכות שימוש	8,200	9,174	8,356
שינוי במיסים נדחים	2,257	(1,391)	(4,720)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(524)	(1,637)	(2,213)
הוצאות מימון, נטו	22,714	12,304	15,099
	77,302	42,426	58,908
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	3,401	(27,824)	37,175
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(651)	(4,103)	22,327
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	62,684	22,765	(11,172)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	(28,695)	(5,330)	57,147
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	126,264	(4,414)	(36,144)
גידול במלאי בניינים למכירה	(66,539)	(62,906)	(22,486)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(707)	153	(152)
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(1,218)	2,079	(959)
	94,539	(79,580)	45,736
מיסים ששולמו	(6,850)	(10,959)	(9,307)
מיסים שהתקבלו	-	-	894
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	164,991	(48,113)	96,231

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
השקעות ברכוש קבוע	(23,633)	(27,533)	(5,343)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	946	2,636	2,796
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(17,178)	5,415	(2,649)
פרעון (מתן) הלוואות נטו, לחברות קשורות	200	(200)	2,500
ריבית שהתקבלה	84	55	18
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	(39,581)	(19,627)	(2,678)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	49,949	107,394	-
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(8,000)	-
פרעון אגרות חוב	(55,000)	(42,503)	(9,600)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	4,200	3,850	2,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(3,975)	(2,879)	(4,457)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(136,266)	51,112	17,804
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(4,900)	(5,000)	(10,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(9,384)	(9,533)	(8,694)
ריבית ששולמה	(13,997)	(19,212)	(17,306)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(169,373)	75,229	(30,255)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(43,963)	7,489	63,298
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	160,459	152,970	86,672
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	116,496	160,459	152,970

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

א. במהלך שנת 2022 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 10 אלפי ש"ח (בשנת 2021 -1,619 אלפי ש"ח, בשנת 2020 - 992 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

ב. במהלך רבעון שלישי של שנת 2022 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין התחייבות חכירה בסך של 5.6 מליוני ש"ח כתוצאה משכירת משרדים חדשים בחולון.

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 והבניה- הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור 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 ביאור 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 שלושה מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים, המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שלוש שנים. בהתייחס לתחום תשתיות ובניה, המחזור התפעולי הממוצע של הקבוצה הינו בין שנה לשלוש שנים. בהתייחס לתחום התעשיה, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 שהוא מטבע הפעילות של החברה וכל אחת מחברות הקבוצה שכן הוא משקף את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות חברות הקבוצה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות:

(1) מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים בשימוש מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

(2) פיקדונות וחשבונות ליווי:

מזומנים אשר מוגבלים לשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שבו היכולת של החברה למשוך כספים מחשבונות אלו הינה מוגבלת וקיים פיקוח על משיכות כאמור, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף פיקדונות וחשבונות ליווי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(1) כללי: (המשך)

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.

(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 הרכישה או צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד הרכישה או צירוף העסקים.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. צירופי עסקים:

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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

(2) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

	שיעורי פחת %	
מבנים	4-28	(בעיקר 4%)
מכונות וציוד	4-20	
כלי רכב	15-20	(בעיקר 15%)
ריהוט וציוד משרדי	6-33	(בעיקר 7%)

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

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

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

ט. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהוונים 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 שהוונו, ראה ביאור 9 ד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. עלויות אשראי: (המשך)

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים:

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

י. נכסים בלתי מוחשיים:

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

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

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

	אורך חיים שימושיים
זכויות כריה וסקרים	6-40 שנים

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

יא. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע:

(1) מלאי חומרים:

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

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

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

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון"
חומרי מחצבה - בשיטת "ממוצע משוקלל"

(2) מלאי בניינים למכירה:

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

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

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

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.
הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים או בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה שינתנו למוכר המקרקעין, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו ובהתייחס לדירות שנמכרו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

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

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

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

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(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.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים המשקפים פירעונות קרן וריבית בלבד 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:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים: (המשך)

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים: (המשך)

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהם, כשהם מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית שלהם.

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.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך. אולם, לגבי השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) מוכר ברווח או הפסד כאשר ההפרשה לירידת ערך בגינן מותאמת כנגד קרן ההון ברווח כולל אחר על מנת שהערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי יהיה שווה ההוגן.

(ו) מחיקה וגריעה 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים: (המשך)

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

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

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

יד. 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, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים עקיפים). ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה. הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

יד. הכרה בהכנסה: (המשך)

(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.

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

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

(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.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. 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.

טז. 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

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

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

(3) מסים נדחים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים: (המשך)

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.

יז. הטבות עובדים:

(1) הטבות עובדים לטווח קצר:

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

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

(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, רובן מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. בשנים 2020-2022 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית מחוסר מהותיות והמחויבות בדוחות מוצגת במלואה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. 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.

יט. רווח למניה:

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

כ. חכירות:

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.

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

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

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

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ליום 1 בינואר, 2019 (מועד היישום לראשונה של IFRS16) ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. חכירות: (המשך)

הקבוצה כחוכר: (המשך)

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. חכירות: (המשך)

הקבוצה כחוכר: (המשך)

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.

כא. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

(1) "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

(2) "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

ביאור 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" IAS 1 הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

- **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר 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 למועד 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 ההוניים 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.

באוקטובר 2022, פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

ביאור 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 IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון יושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

- **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה):**

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון יושם למפרע לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
- התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור

ההשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד.

להערכת הקבוצה, ליישום התיקון לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת

א. כללי:

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

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

- **אומדן עלויות להשלמת ביצוע חוזה מעבודות:**

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 הוצאות עתידיות הצפויות להתקבל ממזמין העבודה ושל העלויות העתידיות החזויות להיות משולמות על ידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של האומדנים הנ"ל בכל תאריך מאזן. במידה וסכום העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט עולות על ההכנסות החזויות, החברה מכירה במלוא ההפסד הצפוי וזאת ללא קשר לשיעור ההשלמה.

- **תביעות משפטיות:**

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך 1,224 אלפי ש"ח. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה ביאור 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.

- **אומדן עלויות להשלמת ביצוע מיזום וביצוע מנדל"ן למגורים:**

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים (1)	71,531	160,459
פיקדונות לזמן קצר (2)	44,965	-
	116,496	160,459

(1) המזומנים מוחזקים במטבע ש"ח, פרט ל- 1 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע חוץ בשנת 2022 (ובשנת 2021 ,פרט ל-2 אלפי ש"ח המוחזקים במטבע חוץ).
(2) נושא ריבית צמודה לפריים.

ביאור 6 - פקדונות וחשבונות ליווי

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים ובחשבון נאמנות (1)	20,017	1,893
פיקדונות אחרים (2)	12	958
	20,029	2,851

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

(1) הפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בבנייה, זמינים לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבנייה. הסכום בחשבון הנאמנות בגין תקבולים מדירות שנמכרו ומופקדים בחשבון הנאמנות עד לפתיחת חשבון הליווי.
(2) פיקדונות המשמשים כבטחונות כנגד אשראי ערבויות ועסקאות אקדמה.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	97,990	85,614
הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה ד'-ה')	178,878	163,790
המחאות לגביה	18,728	8,923
	295,596	258,327
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')	(12,258)	(8,448)
	283,338	249,879

(*) יתרת הלקוחות המסופקים הינה בגין מגזר התעשיה.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	8,448	8,383
עדכון הפרשה לחובות מסופקים, נטו	3,810	65
יתרה לסוף השנה	12,258	8,448

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בין 90 ל- 360 ימים	4,292	736
מעל 360 ימים	7,966	7,712
יתרה לסוף השנה	12,258	8,448

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

ד. הכנסות לקבל מביצוע עבודות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מצטברות בגין עבודות חוזי הקמה להן יתרת הכנסות לקבל	1,695,415	2,907,115(*)
בניכוי - חשבוניות שהוגשו למזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל	1,564,061	2,769,423(*)
	131,354	137,692(*)

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 20

ה. הכנסות לקבל מבניית ומכירת דירות וקרקעות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מצטברות בגין מכירה ובנית דירות למגורים להן יתרת הכנסות לקבל	783,017	449,491(*)
בניכוי - חשבוניות שהוגשו למזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל	735,493	423,393(*)
	47,524	26,098(*)

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 20

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ו. הכנסות מראש בגין ביצוע עבודות:

התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה מוצגת בהכנסות מראש בסעיף זכאים ויתרות זכות בהתאם לרלוונטיות בדוח על המצב הכספי.

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מצטברות בגין עבודות חוזי הקמה להן יתרת הכנסות מראש	68,783	194,328(*)
בניכוי - הכנסות שנגבו ממזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל	(72,072)	(226,952)(*)
	(3,289)	(32,624)(*)

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 20

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.
טרם גיוס לקוח חדש, הקבוצה אומדת את היכולות הפיננסיות של הלקוח ובהתאם קובעת את מסגרות האשראי המוענקות לו. כמו כן, יצוין כי בתחום התשתיות, חלק משמעותי מלקוחות הקבוצה הינם גופים ממשלתיים (או דומים) ואשר ההתקשרות עמם הינה במסגרת מכרזים ציבוריים. בתחום התעשייה, תקופת האשראי לעיקר הלקוחות הינה בטווח של שוטף + 60 עד שוטף + 90 ימים. בתקופה זו, לא מחויבים לקוחות אלה בתשלומי ריבית.

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

להלן ניתוח יתרת הלקוחות (חשבונות פתוחים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגביה)	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2022	79,634	102	800	1,118	16,336	97,990
ליום 31 בדצמבר 2021	72,558	400	416	624	11,616	85,614

ח. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

לחברה יתרת לקוחות שמימושם צפוי בתקופה העולה על 12 חודשים המוצגים במסגרת חייבים לזמן ארוך במאזן.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מס הכנסה חברה	5,775	3,744
מוסדות ממשלתיים	3,064	1,674
הכנסות לקבל	4,342	2,959
מקדמות לספקים	246	6,938
הוצאות מראש	19,477	11,253
צדדים קשורים (*)	3,091	252
אחרים	838	4,144
	36,833	30,991

(*) עיקר הסכום בגין חו"ז שותפות בת (50%)

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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח (*)	9,468	8,414

(*) הוצאות מראש בגין פרויקטים בהתחדשות עירונית.

ביאור 9 - מלאי קרקעות ובניינים למכירה

א. תנועה:

	אלפי ש"ח
מלאי ליום 1 בינואר 2021 (1)	379,359
תוספות (2)	92,789
סכומים שהוכרו ברווח והפסד	(29,883)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2021	442,265
תוספות (2)	217,103
סכומים שהוכרו ברווח והפסד	(150,654)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2022	508,804

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2022 כולל מלאי בגין בניינים למכירה בסך 195,163 אלפי ש"ח (2021: 334,637 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

א. תנועה: (המשך)

(2) ביום 24 בספטמבר, 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה) הודעה על זכייתה בשני מכרזים (הכוללים 9 מגרשים) של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין בצירפין בראשון לציון לבניית 390 יחידות דיור וכן כ- 1,700 מ"ר שטח מסחרי אשר נמכרו במהלך שנת 2021 בתמורה לכ- 47 מיליון ש"ח. 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. נכון למועד הדוח החלה החברה לבנות ולשווק את יח"ד על 6 מתוך 9 מגרשים.
ביום 17 בנובמבר, 2019, התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה) הודעה על זכייתה במכרז של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין באור יהודה לבניית 199 יחידות דיור וכן כ- 1,100 מ"ר אשר נמכרו במהלך שנת 2021 בכ- 24 מיליון ש"ח.
בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 105 מיליוני ש"ח. החברה התחייבה כי 113 מיחידות הדיור בפרוייקט 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 לתום שנת 2022 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקט.

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 סיגליות בבאר שבע.
בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 19.4 מיליוני ש"ח.
ביום 10 במאי, 2021 דווחה החברה כי ביום 9 במאי, 2021 התקבלה בידיי חברה בת (100%) הודעת בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה ל- 20.9 מיליון ש"ח.

הפרויקטים מנוהלים על ידי החברה כפרויקט אחד. החברה קיבלה היתר חפירה וביטון והעבודות החלו לאחר תאריך המאזן במקביל לשיווק הפרוייקט.

החברה מבצעת פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בהיקף מצטבר כולל של 211 יח"ד. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 החלה החברה בביצוע ושיווק הפרויקט.

(3) לחברה פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית בשכונת אולגה בחדרה לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה). למועד הדוח נתקבל היתר בניה והחל שיווק הפרויקט. עבודות הקמת הפרוייקט טרם החלו.

ב. בגין פרויקטים של יזום וביצוע נדל"ן למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 138,767 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 (14,854 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021). מקדמות כאמור מוצגות בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודה בדוח על המצב הכספי.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה ביאור 18.

ד. היתרה כוללת עלויות מימון אשר הוונו למלאי ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 35 מיליוני ש"ח (29 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי חומרי גלם	2,880	1,181
מלאי חומרי מחצבה	4,588	3,346
מלאי בסיסי	2,909	4,632
	10,377	9,159

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

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב:

	מקרקעין ומבנים	מכונות, ציוד ומפעלי בטון	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2022					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	16,347	124,584	3,441	8,546	152,918
רכישות	2,353	18,987	246	2,170	23,756
גריעות	(39)	(1,327)	(325)	(64)	(1,755)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	18,661	142,244	3,362	10,652	174,919
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	3,879	52,071	2,741	5,315	64,006
פחת	436	4,656	377	861	6,330
גריעות	(6)	(992)	(290)	(32)	(1,320)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	4,309	55,735	2,828	6,144	69,016
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	14,352	86,509	534	4,508	105,903

	מקרקעין ומבנים	מכונות, ציוד ומפעלי בטון	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2021					
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	10,055	108,384	2,716	8,245	129,400
רכישות	7,110	19,756	725	527	28,118
גריעות	(818)	(3,556)	-	(226)	(4,600)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	16,347	124,584	3,441	8,546	152,918
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	4,066	48,001	2,557	4,671	59,295
פחת	386	7,111	184	875	8,556
גריעות	(573)	(3,041)	-	(231)	(3,845)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	3,879	52,071	2,741	5,315	64,006
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	12,468	72,513	700	3,231	88,912

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב:

	זכויות כרייה וחציבה	מוניטין	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2020	1,235	1,772	325	3,332
הפחתה בשנת 2021	(988)	-	(15)	(1,003)
ליום 31 בדצמבר 2021	247	1,772	310	2,329
הפחתה בשנת 2022	(247)	-	(8)	(255)
ליום 31 בדצמבר 2022	-	1,772	302	2,074

ב. זכויות כרייה וחציבה:

(1) מחצבת מיתרים:

החברה מחזיקה בהרשאה להפעלת מחצבת מיתרים והצבת מתקנים, מכוח שני חוזי הרשאה לחציבה (להלן - "חוזה הרשאה א'", ו-"חוזה הרשאה ב'", וביחד: "חוזי ההרשאה"), כאשר חוזה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחוזה הרשאה ב' הוא על 75 דונם (להלן ביחד: "שטח ההרשאה"). חוזי ההרשאה היו בתוקף עד 31 בדצמבר, 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 ולהערכת הנהלת החברה, אין לכך השפעה כלשהיא עם המשך פעילותה הסדיר והשוטף של המחצבה. בחודשים האחרונים קיבלה החברה טיוטת חוזה הרשאה מרמ"י ולמועד הדוח הצדדים מקיימים משא ומתן על תנאיו, עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 30 באפריל, 2023 שמתחדש מידי שנה. לא קיימת יתרת נכס בלתי מוחשי בגין מחצבה זו.

(2) מחצבת דושן:

מחצבה חדשה הנמצאת בשלבי הקמה וצפויה להתחיל לפעול בשנת 2024 לחציבת אבן בזלת המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. הקבוצה מחזיקה 50% (באמצעות שותפות כנרת אורון שותפות מוגבלת) מזכויות ההרשאה לכריה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") על פי תנאי המכרז בהם זכה צדדו ג' אשר מכר 50% מהזכויות שלו לקבוצה. לפרטים נוספים ראו ביאור 34י.

(3) מחצבת נעצוץ (הזכויות במחצבה פגו במהלך שנת 2022):

בחודש מרץ 2012, חתמה החברה על הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל, המקנה לה זכויות לביצוע עבודות כריה וחציבה במחצבת "הר נעצוץ" בשטח של כ- 305 דונם. הזכויות ניתנו למימוש בתקופה של 10 שנים שהסתיימו בתאריך 26 בפברואר, 2022. הזכויות במחצבה הופחתו במלואן עד תום שנת 2022 והזכויות במחצבה הוחזרו לרמ"י.

ככלל, פעולות החציבה מבוצעות בהתאם להרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין (להלן: "הרשאת חציבה"). הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת ו/או לכמות כרייה מסוימת והיא מותנית בעמידה בתנאיי חוזי ההרשאה לרבות תמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה לרמ"י או למנהל האזרחי, לפי העניין.
פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבה באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על 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.

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2022	2021
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר	5.25-5.75	27,279	47,826
הלוואות לזמן קצר	5.25-6.25	213,574	331,776
הלוואות מצד קשור (*)	-	2,500	-
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5.75-6.05	5,638	3,189
		248,991	382,801

(*)הסכום בגין חו"ז שותפות בת (50%).

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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח	163,795	281,000

ב. הלוואות לזמן ארוך:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2022	2021
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	5.75-6.05	9,098	8,855
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	(5,638)	(3,189)
		3,460	5,666

ג. אמות המידה הפיננסיות:

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

ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ובניכוי בעלי עניין חייבים שלא במהלך העסקים הרגיל) בחברה בת של החברה, 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.

ביאור 13 - אשראי מתאגידים 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים	164,492	109,845
המחאות לפירעון	75,273	67,145
	239,765	176,990

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם בגין עבודות	104,410	97,746
הכנסות מראש	6,149	33,260
מוסדות	7,666	6,108
עובדים ומוסדות בגין עובדים	15,757	8,275
צדדים קשורים	2,261	293
אחרים	15,049	16,989
	151,292	162,670

ביאור 15 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב סדרה ב':

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% ואינן 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 תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

ביום 17 ביוני, 2021, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ב' שבמחזור בהיקף של 102 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של כ- 107 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.9%. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 לספטמבר, 2021.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

הנפקת אגרות חוב סדרה ב': (המשך)

ביום 17 ביולי, 2022, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ב' שבמחזור בהיקף של כ- 50 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של כ- 50.2 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית שנתית של 6%. פירעון חלק זה יחול בארבעה תשלומים בחל מתאריך 30 לספטמבר, 2022.

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 שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת ריבית") למעט לגבי התשלום הראשון אשר ישולם כמפורט לעיל. התשלום הראשון ישולם ביום 30 במרץ 2020, והתשלום האחרון יהיה ביום 30 בספטמבר, 2025.

אמות מידה פיננסיות:

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, אזי בכל מועד בדיקה (כמפורט להלן, ובשים לב לתקופות הריפוי):
ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

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

חלוקה:

החברה מתחייבת, כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום שיעלה על 50% מסך הרווח הנקי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) שפורסמו לפני ביצוע החלוקה ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 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 מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

הנפקת אגרות חוב סדרה ב': (המשך)

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 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור ריבית המקור ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבית כאמור להלן), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ב') דורגו בדירוג הגבוה בלבד.

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

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 שנתית של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך. ככל שהחריגה תוקנה ולאחר מכן ארעה חריגה נוספת באותה אמת מידה, יחולו הוראות סעיף זה מלכתחילה.
"מועד החריגה" -מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר מצביעים על החריגה.

ביום 24 במאי, 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:

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

(1) אם החברה לא תפרע סכום כלשהו בו היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי אגרות החוב או שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 7 ימי עסקים.

(2) אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה (ככל שהיא ניתנת לריפוי) תוך ארבעה עשר (14) ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.

(3) אם ניתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה או ימונה מפרק קבוע לחברה, על ידי בית המשפט או אם החברה קיבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

(4) אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה לעשות הסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של החברה את איגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

(5) אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה מפרק זמני או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או קבלתם, לפי העניין. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

עילות לפירעון מיידי:

(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 המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.

(9) אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.

(10) אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם.

(12) אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

(13) אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והצהירה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(14) בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת (השורדת), לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(15) 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').

(16) אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

(17) 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.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

עילות לפירעון מיידי:

(18) 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.

(19) 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.

(20) אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד לאיזו ממגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות.

(21) 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.

(22) 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 איגרות החוב לפירעון מיידי.

(23) 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.

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

עילות לפירעון מיידי:

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

(26) 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 .

(27) נרשמה הערת "עסק חי בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.

(28) נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

(1) כללי:

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ורכבים אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של הקבוצה. הסכמי החכירה של מבנים לתקופה שנעה בין 3.5 שנים ל- 10 שנים (חלק מהסכמי החכירה של המבנים כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה), בעוד הסכמי החכירות של הרכבים נעה בתקופה של 3 שנים.

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

(2) נכסי זכות שימוש:

	מבנים	כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
ליום 1 בינואר 2022	22,087	24,588	46,675
תוספות (*)	6,264	5,439	11,703
גריעות (**)	(5,414)	(111)	(5,525)
ליום 31 בדצמבר 2022	22,937	29,916	52,853
פחת נצבר			
ליום 1 בינואר 2022	6,784	16,678	23,462
הוצאות פחת	2,731	5,469	8,200
גריעות (**)	(2,527)	(71)	(2,598)
ליום 31 בדצמבר 2022	6,988	22,076	29,064
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	15,949	7,840	23,789
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	15,303	7,910	23,213

(*) כולל נכסי זכות שימוש בגין הצמדה למדד של הסכמי חכירה של מבנים בסך 654 אלפי ש"ח. במהלך רבעון 3, 2022 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין נכס זכות שימוש בסך של 5.6 מליוני ש"ח בגין שכירת משרדים חדשים בחולון.

(**) במהלך רבעון 2, 2022 גרעה החברה נכס זכות שימוש בגין עזיבת משרדים בקיסריה.

	מבנים	כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
ליום 1 בינואר 2021	22,211	19,781	41,992
תוספות	(124)	4,807	4,683
ליום 31 בדצמבר 2021	22,087	24,588	46,675
פחת נצבר			
ליום 1 בינואר 2021	4,358	9,930	14,288
הוצאות פחת	2,426	6,748	9,174
ליום 31 בדצמבר 2021	6,784	16,678	23,462
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	15,303	7,910	23,213

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	8,200	9,533
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	642	951

ליום 31 בדצמבר, 2022, סכום המחויבות בגין חכירות בקבוצה הינו 24,436 אלפי ש"ח, מתוכו 8,177 אלפי ש"ח משוייך לטווח קצר.

סך תזרימי המזומנים השליליים בגין חכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 הינו 1,187 אלפי ש"ח. (בשנת 2021, 360 אלפי ש"ח).

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

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבות לפיצוי פרישה	3,016	3,755
בניכוי -		
יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו	(502)	(534)
	2,514	3,221

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. הסכום הכולל של ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד בגין תוכניות להפקדה מוגדרת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הינו סך של 4,228 אלפי ש"ח (2021 4,217 אלפי ש"ח, 2020 4,045 אלפי ש"ח).

ה. בשנים 2021-2022 לא ביצעה החברה הערכה אקטוארית לחישוב התחייבויותיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. עיקר עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג כאמור בסעיף ג'. החברה בחנה את הצורך בביצוע מחדש של הערכה אקטוארית והגיעה למסקנה כי אין מדובר בסכום מהותי והיא תמשיך לבצע הערכה מחדש של סכום ההתחייבות בתקופות הבאות, נכון למועד הדוחות הכספיים סכום ההתחייבות של החברה לעובדיה בגין פיצויי פרישה נכלל במלואו בדוחות הכספיים.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. ערבויות:

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

(א) ערבות מכרז - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד כ- 7% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.

(ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ- 10%-3% 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- 5%-2% מהיקף הפרויקט.

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

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. ערבויות: (המשך)

(2) במסגרת פרויקטים בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים, ניתנות (בהתאם לסוג הפרויקט) ערבויות ושעבודים לגורמים מממנים כלהלן: משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות הדיור, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות מכוח הסכמים עם ספקים, ביטוח וכדומה.

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

	אלפי ש"ח
ערבויות חוק מכר	405,654
ערבויות ביצוע	178,795
ערבויות מכרז	43,002
ערבויות בדק	23,979
ערבויות כספיות	73,480
	724,910

ב. שעבודים:

נכון למועד חתימת הדוח אין שעבודים שוטפים לחברות אשר בשליטת החברה.

ג. איכות סביבה:

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

ד. רגולציה בענף החציבה:

נכון למועד הדוח, ענף הכרייה והחציבה במדינת ישראל פועל על פי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 14 שנועדה להבטיח, בין היתר, את עתודות חומרי הגלם למשק הבנייה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל עד לשנת 2020. תכנית המתאר הארצית האחרונה שאושרה בהיבט זה היא תמ"א 14ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד 2025 ו-2040, תוך איזון בין צרכי המשק לבין ערכי שימור הסביבה ואיכות החיים, צמצום הצריכה והפנמת היבטים סביבתיים. אישור תמ"א 14ב' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה. עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, לבחינת המדיניות לגבי חלק המדינה המתקבל בעד השימוש של גורמים פרטיים במשאבי טבע לאומיים ולמניעת ריכוזיות בענף המחצבות. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (3) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה.

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות:

(1) כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 218 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.

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות: (המשך)

(2) בחודש יולי 2022, הוגשה כנגד חברה בת, אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ, תביעה שעניינה דרישת תשלום בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח בגין שירותים נטענים שסופקו לכאורה בפרויקטים שבוצעו לפני כ- 10 שנים. בשים לב לשלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכוייה אך על פניו נראה כי מרבית עילות התביעה התיישנו. עוד יצוין כי תביעה קודמת שהוגשה על ידי אותה תובעת בעבר, ביחס למסכת עובדתית דומה, נדחתה על הסף בהסכמה על ידי בית המשפט ולהערכת החברה ויועציה עומדות לזכותה טענות הגנה טובות.

(3) במהלך חודש פברואר 2019, הוגש על ידי חברות בנות של החברה (אשר מוזגו לחברה הבת אורון תשתיות ובניה (100%)) כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע (שותפות המוחזקת על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון 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.
ביום 30 ביוני, 2022, התקיימה ישיבת גישור ראשונית.
היועצים המשפטיים של החברה לומדים את טענות התביעה ובשלב זה אין באפשרותם להעריך את סיכויי התביעה שכנגד.
להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, סיכויי התביעה שכנגד להידחות גבוהים מסיכויה להתקבל.

(4) ביום 23 ביוני, 2022, הושלם הליך גישור שהתנהל בין חברה בת לבין רכבת ישראל אשר קיבל תוקף של פסק דין, וזאת בהמשך לתביעה כספי שהגישה חברת הבת נגד רכבת ישראל במהלך שנת 2016, בהיקף כספי של כ- 160 מיליון ש"ח (ותביעה שכנגד בהיקף של כ- 24 מיליון ש"ח). ליישום תנאי הסכם הגישור שנחתם עם הרכבת אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, לאור השלמת ההליך במסגרת גישור, הושבה לחברה אגרת בית משפט בסך של כ-1 מיליון ש"ח. למועד הדוח, פועלת חברת הבת לסיכום חשבון סופי עם קבלן משנה בקשר עם אותו פרויקט, במסגרת הליך גישור. להערכת הנהלת החברה לא צפויה השפעה מהותית אם בכלל על תוצאותיה הכספיות לסיכום כאמור.

(5) במהלך שנת 2018, הוגשה תביעה על ידי מנורה איזו אהרון כנגד החברה ע"ס כ- 28 מיליוני ש"ח עבור עבודות נוספות שלטענתה מגיעה לה תשלום עבורן מהחברה. מנורה היותה קבלן משנה של החברה בפרויקט כביש 1, בתנאי גב אל גב (כלומר חשופים לטענות המזמין בקשר לעבודות שלהם). טענות מנורה במרביתן נדחו על ידי המזמין. הצדדים הסכימו לברר המחלוקות במסגרת הליך גישור. הליך הגישור החל להתנהל, כאשר בשנת 2022 מונה מהנדס מוסכם לבירור המחלוקות. בפברואר ובמרץ 2023 התקיימו ישיבות לקיום ההליך בפניי פוסקים במסגרתן כל צד פירט את טענותיו. הצדדים ממתינים לפסק בוררות ולהערכת הנהלת החברה לא תיהיה להכרעה כאמור השפעה מהותית אם בכלל על תוצאותיה הכספיות.

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2021	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות		מספר המניות	
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א	500,000,000	64,125,150	500,000,000	64,125,150

ב. דיבידנדים:

ביום 21 במרץ, 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח מתוך רווחי שנת 2022.

ביום 23 במרץ, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.9 מיליון ש"ח מתוך רווחי שנת 2021.

ביום 22 במרץ, 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין מתוך שנת 2020 הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2021.

ביום 19 במאי, 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, 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.
יובהר, כי: (א) כל חלוקת דיבידנד על ידי החברה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה, וזאת בשים לב ובהתחשב, בין היתר, למצבה הכספי של החברה במועד הדיון, למבחני החלוקה על פי דין, לתכניותיה העסקיות ולמגבלות ותניות פיננסיות כפי שתחולנה על החברה מעת לעת; (ב) אין במדיניות החלוקה כדי למנוע מהחברה לחלק דיבידנד במועדים אחרים או בהיקפים אחרים השונים ממדיניות החלוקה, בין אם גבוהים יותר ובין אם נמוכים יותר. בכלל כך, רשאית החברה לאשר חלוקה בגין סכומים שלא חולקו בשנים קודמות, ואשר מקיימים את אמת המידה שנקבעה במדיניות החלוקה ביחס לאותם שנים; ו- (ג) אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה ו/או של דירקטוריון החברה, כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועדי החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתבוצע).

ביאור 20 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

להלן פילוח ההכנסות: (כמו כן ראה הסבר למטה):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021 (*)	2020(*)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לפי סוג שירות/סחורה:			
הכנסות מביצוע עבודות	642,009	546,824	445,351
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	211,348	39,718	198,290
הכנסות מבניית דירות למגורים לחיצוניים	113,933	104,362	90,299
הכנסות ממכירת חומרים	239,824	165,695	143,383
סה"כ	1,207,114	856,599	877,323
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	642,009	546,824	445,351
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	325,281	144,080	288,589
הכנסות ממכירת חומרים	239,824	165,695	143,383
סה"כ	1,207,114	856,599	877,323

(*) החברה סיווגה מחדש את סכומי ההכנסות וסכומי העלויות באופן עקבי עם האיחוד התפעולי בין חברת המגורים לחברת אורון נדל"ן (להרחבה ראה ביאור 32) כך שהכנסות בגין בניית דירות לחיצוניים הוצגו יחד עם הכנסות ממכירת דירות וקרקעות חלף הצגתם יחד עם הכנסות מביצוע עבודות. בהתאם ראה לעיל פילוח של הכנסות החברה תוך הפרדה בין תחום הבניה למגורים לחיצוניים לבין הפעילות היזמית.

ביאור 21 - עלות ההכנסות

להלן פילוח של העלויות החברה (ראה הסבר למטה)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021(*)	2020(*)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עלות ביצוע עבודות:			
קבלני משנה	366,063	309,912	294,255
עלות חומרים	146,553	115,380	59,537
הוצאות בגין הטבות עובד	30,057	41,215	28,136
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	27,224	14,840	11,600
פחת	3,199	4,836	5,890
מינהלה	28,216	24,162	13,651
אחרות	1,758	1,711	2,614
	603,070	512,056	415,683
ב. עלות דירות וקרקעות שנמכרו:			
קבלני משנה	88,965	19,748	112,406
מקרקעין	51,540	8,187	42,119
אחרות (תכנון, ניהול, מימון)	10,149	1,984	6,444
	150,654	29,919	160,969

ביאור 21 - עלות ההכנסות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021 (*)	2020 (*)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ג. עלות בניית דירות לחיצוניים:			
קבלני משנה	62,815	46,702	52,147
עלות חומרים	33,925	35,352	18,939
הוצאות בגין הטבות עובד	8,028	9,014	6,555
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	5,634	4,326	2,936
פחת	280	152	113
אחרות	5,771	4,037	7,435
	116,393	99,583	88,125
ד. עלות מכירת חומרים:			
קבלני משנה	58,521	33,898	20,522
עלות חומרים	38,097	20,018	18,841
הוצאות בגין הטבות עובד	20,845	16,618	14,112
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	46,594	38,553	37,328
פחת	5,094	6,575	6,323
תמלוגים ואחרות	29,310	16,461	11,999
	198,461	132,123	109,125
שינויים במלאי	(3,048)	927	62
	195,413	133,050	109,187

(*) החברה סיווגה מחדש את סכומי ההכנסות וסכומי העלויות באופן עקבי עם האיחוד התפעולי בין חברת המגורים לחברת אורון נדל"ן (להרחבה ראה ביאור 32) כך שהעלויות בגין בניית דירות לחיצוניים הוצגו יחד עם עלויות ממכירת דירות וקרקעות חלף הצגתם יחד עם עלויות מביצוע עבודות.
בהתאם ראה לעיל פילוח של עלויות החברה תוך הפרדה בין תחום הבניה למגורים לחיצוניים לבין הפעילות היזמית.

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ותוספות סוציאליות	37,427	30,386(*)	27,632
דמי ניהול	3,007	942	3,239
שירותים מקצועיים	6,484	6,286(*)	5,140
מכרזים	1,002	1,322	1,670
פחת והפחתות	6,001	6,633	6,487
שכירויות	2,543	1,875(*)	2,007
הוצאות רכב	871	425(*)	574
חובות מסופקים ואבודים	4,744	92	6,564
מנהלה פרויקטים	3,676	1,352	1,784
אחזקת תוכנה, מחשבים ומשרד	4,699	3,450(*)	3,006(*)
אחרות	3,290	2,685(*)	1,848(*)
סה"כ	73,744	55,448	59,951

(*) סיווג מחדש.

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מנהלה	1,886	1,784	1,778
פרסום	4,647	871	1,248
	6,533	2,655	3,026

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות אחרות:			
שכירות	-	39	81
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	515	1,756	2,191
אחרות	1,261	642	685
	1,776	2,437	2,957
הוצאות אחרות:			
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	(32)	-	-
אחרות	(1,662)	(793)	(757)
	(1,694)	(793)	(757)
	82	1,644	2,200

ביאור 25 - הכנסות/הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:			
ריבית מפיקדונות בבנקים	101	30	1
ריבית ממס הכנסה	-	26	4
ריבית מצדדים קשורים*	-	-	526
אחרות	9	-	13
	110	56	544
הוצאות:			
ריבית בגין הלוואות לא שוטפות	315	193	234
ריבית בגין אגרות חוב	8,299	7,345	6,237
ריבית בגין אשראי לזמן קצר	10,921	1,901	5,920
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים	1,401	1,257	1,880
ריבית למס הכנסה	430	17	91
ריבית לצדדים קשורים*	-	-	179
אחרות	1,458	1,647	1,102
	22,824	12,360	15,643
	22,714	12,304	15,099

(*) ריבית לבעלי מניות מיעוט לשעבר.

(**) סך עלויות מימון אשר שולמו והוונו למלאי ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 35 מיליוני ש"ח (29 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021).

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי	
		2022	2021
		%	%
אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (1)	החברה	100	100
המגורים (ב.ר) בע"מ (2)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	100
אורון מערכות בע"מ (4)(1)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	-
אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א) בע"מ) (2)	החברה	100	100
אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים בע"מ)	החברה	100	100
אברה (ע.ר.) בע"מ (5)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	50	50
שורה בע"מ (3)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	-	100
פמקו הנדסה בע"מ (3)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	-	100
המתועשת בע"מ (3)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	-	100
כנרת אורון, שותפות מוגבלת (6)	אורות תעשיות 18 בע"מ	50	-

(1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.
(2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים.
(3) מוזגה לחברת אורון תשתית ובניה בע"מ בשנת 2021.
(4) הוקמה ביום 28 ביוני 2022.
(5) לא פעילה.
(6) הוקמה ביום 24 לאוגוסט 2022. לפרטים נוספים ראה ביאור 34י.

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 ובניה (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 27 לינואר, 2021 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 הלוואת הבעלים שהעמידו לטובת החברה להון בנוסף המירה חברת הבת אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה את הלוואת הבעלים שהעמידה לטובת החברה להון בהתאם להסכם הגישור.

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה: (המשך)

רכישת מניות המיעוט בחברות שורה ופמקו בע"מ:

בחודש נובמבר 2021, 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 ובניה התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שכיום אורון תשתיות ובניה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של שורה (100%, לפני הרכישה הנוספת החזיקה בכ- 67%), ובהתאמה, בשרשור 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.

בשנת 2021, לאחר הליך של שינוי מבנה מוזגו החברות לחברה הבת אורון תשתיות ובניה בע"מ (100%) והמיזוג אושר על ידי מס הכנסה ורשם החברות.

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 שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

(4) ביום 31 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסדר שומות מול רשויות המס בגין שנות מס 2017-2020. במסגרת ההסדר, (1) החברה הכירה בהכנסה חייבת נוספת לצרכי מס בסך 6.8 מיליון ש"ח (2) החברה חייבה חברות בנות בדמי ניהול שיוכרו לצרכי מס בחברות הבנות, (3) חלק מההכנסה כאמור שהוכרה בס'1 תותר כהוצאה מוכרת בחברה האם במהלך השנים הקרובות, (4) שולמו ריבית והפרשי הצמדה. .

ב. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים (התחייבויות) שוטפים:		
נכסי מסים שוטפים	5,775	3,744
התחייבויות מסים שוטפים	2,523	-
	3,252	21,176
נכסים לא שוטפים:		
נכסי מסים נדחים	18,919	21,176

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים:

להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים בגין:

	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	רכוש קבוע	הפסדים להעברה לצרכי מס	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	1,471	(3,053)	(3,451)	24,818	19,785
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	309	6,940	(1,601)	(5,602)	586
עדכון מיסים נדחים אחרים	-	804	-	-	804
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	1,780	4,692	(4,512)	19,216	21,176
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(238)	(6,054)	(917)	4,618	(2,591)
עדכון מיסים נדחים אחרים	-	334	-	-	334
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	1,542	(1,029)	(5,428)	23,834	18,919

ד. מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים	6,442	4,653	4,958
מסים בגין שנים קודמות	565	158	(177)
מס נדחה	2,258	(1,391)	(4,721)
סה"כ מסים	9,265	3,420	60

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. 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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה	38,675	13,228	27,483
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי	8,895	3,042	6,321
הוצאות לא מוכרות	506	267	206
מסים נדחים בגין הפסדים ש"ק שהוכרו לראשונה	-	-	(6,518)
הכנסות פטורות	-	(112)	(16)
מיסים בגין שנים קודמות	565	158	(16)
אחרים	(701)	65	83
מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח	9,265	3,420	60

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים ובעלי עניין:

	ליום 31 בדצמבר,	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת רכוש שוטף:		
חייבים ויתרות חובה	3,091	252
במסגרת התחייבויות שוטפות:		
ספקים ונותני שירותים	(30)	(44)
זכאים ויתרות זכות	2,261	293
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(2,500)	-

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	-	36	222
עלות ההכנסות	328	330	638
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	8,199	6,529	7,422

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

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

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר	5,088	3,094	4,162
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	2	2	2
מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה	5,088	3,094	4,162
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	2	2	2

ד. עסקאות עם בעלי שליטה:

(1) הסכמי העסקה וניהול:

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:

- **שירותי ניהול של מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, לפי העניין, בחברה** אשר תמורתם כוללת:

- בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, לכל חברת ניהול. התמורה זו כוללת, בין היתר, עלויות אחזקת הרכב לרבות גילום, הוצאות רכב, ביטוחים, שווי, אגרות ורישוי וכיו"ב והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי ויואל כמנכ"לים משותפים ודירקטורים בחברה הקבלנית.
- בונוס שנתי- בסך השווה ל- 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 לתקרת רווח שנתי לפני מס כאמור שלא תעלה על 60 מיליון ש"ח לכל חברת ניהול (וזאת חלף מנגנון אשר התייחס לשיעור של 5% בגין רווח לפני מס העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 50 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 בהתאם לבחירתם, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות וימי חופשה.

כמו כן, המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון זכאים להחזר הוצאות כמקובל בחברה בסך חודשי של עד 2,500 ש"ח כל אחד.

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

(1) הסכמי העסקה וניהול: (המשך)

הסכמי הניהול - כל צד להסכמי הניהול זכאי להביא הסכמי הניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 180 יום מראש (להלן: "הודעה מוקדמת" ו- "תקופת הודעה מוקדמת", בהתאמה). החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכמי הניהול לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברות הניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותי הניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות הניהול, רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי הניהול לאלתר, במקרים בהם: (א) צד הפר את הסכם הניהול הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הודעה על כך בכתב לצד המפר; (ב) הוצא צו עיקול או צו הוצאה לפועל ביחס לנכסי הצד האחר או חלק מהותי מהנכסים אשר בבעלותו ו/או בשימושו ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מיויו של כונס נכסים או אחר, ביחס לכל נכסי צד או חלק מהותי מהם, אלא אם הליכים אלו בוטלו תוך 90 יום מתאריך פתיחתם.

הסכמי העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (א) אם הופרו הוראות הסכמי ההעסקה; (ב) אם גילי או/ו יואל הורשעו כדין בפסק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (ג) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (ד) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי ו/או יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גילי או/ו יואל. במקרה של התפטרות, על גילי ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

(2) בחברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית ממוצעת של 34 אלפי ש"ח.

(3) נוהל לסיווג עסקאות זניחות:

החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" בקשר עם עסקת/אות בעלי עניין. כללים משמשים, בין היתר, לבחינת הצורך לגילוי בדוח התקופתי ולבחינת היקף הגילוי כאמור וכן את הצורך בדיווח השוטף.

(4) תנאים לסיווגה של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה":

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

1. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה;

2. עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף 3 להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

ב) היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח), כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

(4) תנאים לסיווגה של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה": (המשך)

3. בכל עסקה כאמור שייבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "הדוחות הכספיים"):

א) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין - היקף ההתקשרות מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ב) התקשרות לרכישה / מכירה ו/או קבלה של שירותים (יובהר כי במקרה של קבלת שירותי ניהול וייעוץ בקשר עם הנהלה בכירה, אלו לא ייחשבו כשירותים אשר מהווים "עסקה זניחה" לצורך נוהל זה) ו/או מוצרים - היקף ההתקשרות מול סך מחזור המכירות השנתי הכלול בדוחות הכספיים;

ג) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ד) במכירת נכס קבוע - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי כמשתקף בדוחות הכספיים או היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים, לפי הנמוך מביניהם.

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 הנוהל.

(5) מתכונת אישור עסקאות זניחות

וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף א1 לעיל.
עסקאות אשר אושרו בהתאם לאמות המידה כאמור ואשר בתוקף בתקופת הדוח כוללות התקשרות בקשר עם שכירות משרדים המושכרים לקבוצה. היקף התמורה אשר שילמה החברה בשנת 2022 הסתכם בכ- 230 אלפי ש"ח.

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

(6) בחודש פברואר 2016, 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% מהונן 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 הקבלנות 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 שהתקבלה 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 ובמהלך שנת 2021 מימשה החברה אופציה להארכת התקופה ב- 5 שנים (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה כאמור).
בחודש יוני 2022, הסתיימה ההתקשרות.

(7) בחודש מרץ 2020, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה עם אי פרינט צילומים והעתקות בע"מ (להלן - "אי פרינט"), חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה (50%) המספקת מגוון שירותי צילום והדפסה למגוון גופים וחברות. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, 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. 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 2021 עמד על כ- 237 אש"ח ובשנת 2020 עמד בסך של 523 אש"ח. יצוין, כי במהלך שנמת 2022 ולמועד הדוח החברה לא מבצעת התקשרויות עם אי פרינט.

(8) 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 ואושררה 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.

(9) ביום 5 במרץ, 2023, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת ההתקשרות לשירותי הנהלת חשבונות על ידי החברה לחברות פרטיות של בעלי השליטה, בהיקף שעות חודשי מצומצם ובתמורה חודשית של כ- 3,150 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. תקופת הארכת השירותים הינה לתקופה של 5 שנים.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (שחיקת הכנסות לעומת עלויות ופגיעה ברווחיות), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.
ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

1. סיכוני שוק:

א) חשיפה לשינויים בשערי ריבית:

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית, המשפיעה על ריבית המשכנתאות עלולה לגרור קיטון בביקושים לדירות.

ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הסלילה:

הכנסות הקבוצה, במיוחד במגזר תשתיות ובניה ובמגזר ייזום וביצוע נדל"ן למגורים צמודות למדדים שונים ובעיקר למדד תשומות הבניה ומדד תשומות בסלילה וגישור (להלן מדדי ההכנסות). עלויות החברה במגזרים אלו צמודות בחלקן למדדים הנ"ל, בחלקן הן עלויות שקליות קבועות ובחלקן מושפעות מהשינויים בעלויות חומרי הגלם, שהשינויי בהם לא מכוסה באופן מלא אם בכלל בשינויים במדדי הרלוונטיים (מדד תשומות הבניה ו/או מדד הסלילה וכו'). החברה חשופה בעיקר לפערים שעלולים להיווצר בין השינויים במדדי ההכנסות לשיעורי השינויי המשוקללים בעלויות הפרוייקטים על יתרת הצבר שלה. אין חשיפה מהותית אם בכלל על היתרות המאזניות של הכנסות לקבל והוצאות לשלם בגין פרוייקטים בתחום בניה.

ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בהוצאות הריבית בגין שינוי בשיעורי ריבית בנק ישראל

	רווח (הפסד) מהשינוי			
	תוספת ריבית של 1%	תוספת ריבית של 0.5%	יתרת הלוואות צמודות לריבית	ירידת ריבית של 0.5%
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2022	2,500	1,250	249,951	(1,250)
2021	3,885	1,914	388,467	(1,914)

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלונטי 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.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

2. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות והכנסות לקבל) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות אשראי שמטרתה 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 7ז.

3. סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את מקורות המימון השונים שלה ואת היחס ביניהם. מקורות המימון כוללים גיוס בשוק ההון של אג"ח סחירות, מסגרות אשראי בנקאיות הן ז"ק והן ז"א ומעת לעת גיוס ממקורות חוץ בנקאיים. תמהיל זה של מקורות מימון מגדיל את הגמישות הפיננסית של הקבוצה ומפחית את סיכוני אי הנזילות. מקורות המימון של הקבוצה חלקן בריבית משתנה הצמודה לריבית בנק ישראל וחלקן בריבית קבועה.

31 בדצמבר, 2022

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
ספקים ונותני שירותים	239,765	-	-	-	-	-	239,765
אשראי בנקאי	91,192	94,592	78,288	-	-	-	264,072
אגרות חוב כולל ריבית	63,333	60,567	57,778	-	-	-	181,678
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך	6,044	3,046	489	-	-	-	9,579
התחייבות בגין חכירה	8,286	6,229	4,927	2,237	2,093	2,268	26,040
	408,620	164,434	141,482	2,237	2,093	2,268	721,134

31 בדצמבר, 2021

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
ספקים ונותני שירותים	176,990	-	-	-	-	-	176,990
אשראי בנקאי	53,525	-	176,991	152,285	-	-	382,801
אגרות חוב כולל ריבית	51,089	48,942	46,808	44,650	-		191,489
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך	3,406	3,354	1,992	412	-	-	9,164
התחייבות בגין חכירה	8,552	4,498	2,353	2,353	2,005	3,454	23,215
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	5,748	-	-	-	-	-	5,748
	299,310	56,794	228,144	199,700	2,005	3,454	789,407

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים:

	31 בדצמבר, 2022							
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	פריים	בהצמדה ליורו	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	44,965	-	1	71,530	116,496
פיקדונות וחשבונות ליווי	-	-	-	-	-	-	20,029	20,029
לקוחות והכנסות לקבל	-	33,252	3,436	-	-	-	233,905	270,593
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	49,578	49,578
נכסים בלתי שוטפים								
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	-	-	-	-	-	-	54,937	54,937
סה"כ נכסים	-	33,252	3,436	44,965	-	1	429,979	511,633
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	-	246,491	-	-	2,500	248,991
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	54,886	54,886
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	-	-	-	239,765	239,765
זכאים ויתרות זכות	2,523	-	-	-	-	-	148,769	151,292
התחייבויות לזמן ארוך								
אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	110,985	110,985
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	-	3,460	-	-	-	3,460
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	-	-	-	-	-	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות	2,523	-	-	249,951	-	-	563,039	815,513
נכסים בניכוי התחייבויות	(2,523)	33,252	3,436	(204,986)	-	1	(133,060)	(303,880)

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים: (המשך)

	31 בדצמבר, 2021							
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	פריים	בהצמדה ליורו	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	-	1	1	160,457	160,459
פיקדונות וחשבונות ליווי	-	-	-	-	-	946	1,905	2,851
לקוחות והכנסות לקבל	-	25,118	28,731	-	-	-	196,030	249,879
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	30,991	30,991
נכסים בלתי שוטפים								
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	-	-	-	-	-	-	97,173	97,173
סה"כ נכסים	-	25,118	28,731	-	1	947	486,556	541,353
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	-	382,801	-	-	-	382,801
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	42,247	42,247
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	-	-	-	176,989	176,989
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	-	-	-	162,670	162,670
התחייבויות לזמן ארוך								
אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	130,254	130,254
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	-	5,666	-	-	-	5,666
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	-	-	-	-	-	6,134	6,134
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,748	-	-	-	-	-	5,748
סה"כ התחייבויות	-	5,748	-	388,467	-	-	518,294	912,509
נכסים בניכוי התחייבויות	-	19,370	28,731	(388,467)	1	947	(31,738)	(371,156)

ביאור 30 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם	29,410	9,808	26,564

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	65,125	65,125	65,125

ביאור 31 - שווי הוגן

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

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021	2022	2021
התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סדרה ב'	165,871	172,501	165,313	182,593

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 והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

חברת המגורים מבצעת פרויקטי בנייה עבור פעילות הנדל"ן בקבוצה ועבור יזמים חיצוניים, במהלך שנת 2022 חברת המגורים הרחיבה את הפעילות שלה בתוך הקבוצה ומבצעת יותר פרויקטי בנייה עבור פעילות הנדל"ן בקבוצה ופחות עבור פעילות נדל"ן יזמי חיצוני, בהתאם, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, התקבלה החלטה אסטרטגית בחברה להעביר את פעילות חברת המגורים יחד עם פעילות תחום הנדל"ן היזמי למגורים, כתחום פעילות אחד. הכללת פעילות הבנייה למגורים כאמור יחד עם תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינה, בין היתר, על רקע איחוד תפעולי בין פעילות חברת המגורים המתמחה בבניה למגורים (ברובו עבור אורון נדל"ן) ובין פעילות אורון נדל"ן המתמחה בתחום היזמי של הבנייה למגורים . כחלק מהתהליך של האיחוד התפעולי מונו מנהלי חברת אורון נדל"ן להיות המנהלים בפועל של חברת אורון המגורים (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ,ייעוץ משפטי וכו'). האיחוד התפעולי כאמור נערך במהלך שנת 2022 והטמעתו הורחבה והועמקה עד שנכון ליום 31 בדצמבר, 2022 באופן שבו מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה החל לבחון את שתי הפעילויות כאמור באופן מאוחד. בד בבד עם האיחוד התפעולי המתואר לעיל החברה קיבלה החלטה אסטרטגית להתמקד בביצוע של בנייה למגורים עבור אורון נדל"ן תוך צמצום עבודות בנייה עבור צדדי ג'. לאור האמור, הותאמו מספרי ההשוואה המוצגים בביאור מגזרים על מנת לשקף את אופן סקירת הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי באופן שבו פעילות הבניה למגורים מאוחדת עם פעילות היזום.

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	642,009	325,280	239,825	-	1,207,114
הכנסות בין מגזריות	-	-	64,631	(64,631)	-
סה"כ הכנסות מגזר	642,009	325,280	304,456	(64,631)	1,207,114
תוצאות מגזר	33,662	55,173	48,875	3,874	141,584
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					80,277
הוצאות מימון, נטו					22,714
הכנסות אחרות, נטו					82
רווח לפני מס					38,675

ביאור 32 - דיווח מגזרי

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	546,824(*)	144,080(*)	165,695	-	856,599
הכנסות בין מגזריות	-	-	37,054	(37,054)(*)	-
סה"כ הכנסות מגזר	546,824	144,080	202,749	(37,054)	856,599
תוצאות מגזר	35,587(*)	14,426(*)	33,774	(1,796)(*)	81,991
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					58,103
הוצאות מימון, נטו					12,304
הכנסות אחרות, נטו					(1,644)
רווח לפני מס					13,228

(*) סיווג מחדש ראה ביאורים 20 ו- 21.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	445,351(*)	288,589(*)	143,383	-	877,323
הכנסות בין מגזריות	-	-	15,911	(15,911)(*)	-
סה"כ הכנסות מגזר	445,351	288,589	159,294	(15,911)	877,323
תוצאות מגזר	31,737(*)	38,067(*)	33,302	253 (*)	103,359
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					62,977
הוצאות מימון, נטו					15,099
הכנסות אחרות, נטו					(2,200)
רווח לפני מס					27,483

(*) סיווג מחדש ראה ביאורים 20 ו-21

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת והפחתות	5,058	2,938	7,159	1,282	16,437
הכנסות מימון	3	-	11	96	110
הוצאות מימון	2,567	9,923	1,105	9,229	22,824

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת והפחתות	5,782(*)	1,480(*)	9,736	1,626	18,624
הכנסות מימון	10(*)	13(*)	8	25	56
הוצאות מימון	2,451(*)	1,345(*)	1,009	7,555	12,360

(*) סיווג מחדש ראה ביאורים 20 ו- 21.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת והפחתות	7,980(*)	1,252(*)	7,498	1,808	18,538
הכנסות מימון	371(*)	173(*)	-	-	544
הוצאות מימון	2,895(*)	5,560(*)	721	6,467	15,643

(*) סיווג מחדש ראה ביאורים 20 ו-21

ד. נכסי והתחייבויות המגזר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות (**)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	342,831	626,576	183,258	28,834	1,181,499
התחייבויות המגזר	210,747	476,377	115,650	180,978	983,752

(**) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר, בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר: (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות (**)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	385,218(*)	568,373(*)	151,548	23,270(*)	1,128,409
התחייבויות המגזר	252,710(*)	412,987(*)	106,071	183,404(*)	955,172

(*) סיווג מחדש ראה הסבר בסעיף א לעיל.
(**) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר, בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 20220				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות (**)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	349,352(*)	494,344(*)	133,178	32,064 (*)	1,008,938
התחייבויות המגזר	243,617(*)	406,304(*)	59,594	130,994(*)	840,509

(*) סיווג מחדש ראה הסבר בסעיף א לעיל.
(**) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר, בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ה. לקוחות עיקריים:

		% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות		
	מגזר	2022	2021	2020
לקוח א'	תשתיות ובניה	16%	13%	11%
לקוח ב'	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	(*)	(*)	5.9%
לקוח ד'	תשתיות ובניה	(*)	(*)	5.7%
לקוח ו'	תשתיות ובניה	10%	15%	(*)
לקוח ז'	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	5.1%	(*)	(*)

(*) פחות מ- 5%.

ביאור 33 - התקשרויות מהותיות

ראה ביאור 26 בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 21 במרץ, 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח מתוך רווחי שנת 2022.

ב. ביום 25 בינואר, 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 4,025,250 כתבי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות ל-300 מנהלים ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, מתוכם 5 נושאי משרה בחברה להם מוקצים 600 אלפי אופציות. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד הדוח.
מחיר המימוש של כל כתב אופציה על-פי ההקצאה הנוכחית ובהתאם למנגנון הקבוע הינו 8.96 ש"ח והן ניתנות למימוש לפי מנגנון מימוש בנטו (cashless). בהתאם למודל B&S שווי אופציה בודדת הינה 3.29 ש"ח לאופציה. האופציות מבשילות בארבע מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה.

ג. ביום 9 בינואר, 2023, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר , בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") בדבר פרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 1%-2% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ- 459 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30 בספטמבר, 2026.

ד. בחודש נובמבר 2022, קיבלה החברה שומה (דרישת תשלום) מרמ"י על סך 6.5 מש"ח, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של מחצבת מיתרים לשנים 2015 ועד 2020.
לאחר שהחברה למדה את הדרישה (לרבות עם יועציה החיצוניים), חולקת החברה על דרישה זו (תכולתה וסכומה) ובכוונתה להשיג עליה.

ה. ביום 20 בספטמבר, 2022, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובניה (ג.י) (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל בע"מ על זכייה במכרז תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה 54 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ו. ביום 13 ביולי, 2022, הודיעה החברה על הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה (כפי שפורסם ביום 21 ביולי, 2020) בשנה נוספת.

ז. ביום 14 ביוני, 2022, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובניה (ג.י) (100%) הודעה מאוניברסיטת בן-גוריון בנגב על זכייה במכרז לביצוע עבודות להקמת מבנה ליזמות וחדשנות. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 111.7 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד הבניה, כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות אשר התקבל בחודש אוגוסט 2022.

ח. ביום 19 למאי, 2022 הודיעה S&P מעלות על הותרת הדירוג של החברה על - "ilBBB".

ט. בהמשך לאמור בביאור 34 ב' בדוחות הכספים השנתיים של החברה ליום 31, בדצמבר, 2021 בדבר התקשרות לרכישת זכויות במחצבת דושן, יצויין כי במהלך חודש אפריל 2022 התקבל אישור רמי והממונה על התחרות, אשר נמנים על התנאים המתלים בהסכם ההתקשרות, נכון למועד הדוח ממתינים הצדדים לקבלת רולינג ממס הכנסה (שככל שלא יתקבל עד לתאריך שנקבע בהסכם ושטרם חלף למועד הדוח, הוסכם כי ייערכו התאמות לתנאי ההתקשרות ללא שינוי מהותי בזכויות הצדדים).
ביום 16 במרץ, 2023, נחתם הסכם בין חברת בת אורון תעשיות 18 בע"מ לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. בכוונת הצדדים להעביר את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה אמורה לפעול מחצבת דושן ומפעל האספלט. ההסכם מותנה בקבלת אישור הממונה על התחרות וקבלת אישור מס הכנסה לפי סעיף 104 להעברת הזכויות במפעל לשותפות. על פי ההסכם אורון תהיה זכאית לתוצאות פעילות המפעל החל מתאריך 1 לפברואר 2023.
ביום 21 במרץ 2023, התקבל רולינג ממס הכנסה ובכך השולמו התנאים המתלים להסכם.

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

י. ביום 23 במרץ , 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.9 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2021 אשר שולם במהלך חודש אפריל, 2022.

יא. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2022

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 21 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	18,684	14,349
הלוואות לחברות מאוחדות	79,058	38,166
חייבים ויתרות חובה	6,968	9,345
סה"כ נכסים שוטפים	104,710	61,860
נכסים לא שוטפים		
השקעות בחברות מאוחדות	136,385	111,433(*)
הלוואות לחברות מאוחדות	128,013	184,810
נכסי מיסים נדחים	2,402	2,104
רכוש קבוע, נטו	1,485	827
נכס בגין זכות שימוש	5,797	5,465
נכסים בלתי מוחשיים	-	247
סה"כ נכסים לא שוטפים	274,082	304,886
סה"כ נכסים	378,792	366,746
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,886	42,247
ספקים ונותני שירותים	927	1,189
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,405	1,312
זכאים ויתרות זכות	8,260	14,087(*)
סה"כ התחייבויות שוטפות	65,478	58,835
התחייבויות לא שוטפות		
אגרות חוב	110,985	130,254
התחייבות בגין חכירה	4,582	4,420
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	115,567	134,674
הון		
הון מניות רגילות	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125
עודפים	164,286	139,776
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	197,747	173,237
סה"כ התחייבויות והון	378,792	366,746

(*) סיווג מחדש

21 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי ניהול	19,146	20,447	19,575
הכנסות מזיכיונות כרייה	-	-	810
רווח גולמי	19,146	20,447	20,385
הוצאות הנהלה וכלליות	17,878	20,138	20,385
הכנסות אחרות	(5,459)	-	-
סה"כ הוצאות הפעלה	12,419	20,138	20,385
רווח מפעולות רגילות	6,727	309	-
הכנסות מימון	8,037	7,632	7,356
הוצאות מימון	9,019	7,556	6,467
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(982)	76	889
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	25,269	9,826	25,951
רווח לפני מסים על הכנסה	31,014	10,211	26,840
הוצאות מיסים על הכנסה	(1,604)	(403)	(276)
רווח לשנה	29,410	9,808	26,564

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	29,410	9,808	26,564
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(25,269)	(9,826)	(25,951)
פחת והפחתות	488	1,242	1,163
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	1,288	1,343	1,397
הפסד ממימוש רכוש קבוע	32	-	-
מסים נדחים, נטו	19	-	(70)
הוצאות מיסים	1,585	403	346
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	982	76	(889)
	8,535	3,076	2,560
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	2,782	(2,268)	(3,366)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(272)	117	(716)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(8,067)	4,217	4,067
	(5,557)	2,066	(15)
מיסים ששולמו	(131)	(555)	(499)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	2,847	4,587	2,046
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(921)	(84)	(171)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(8,000)	-
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	15,834	(62,945)	24,542
ריבית שהתקבלה	8,037	7,631	7,356
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	22,950	(63,398)	31,727
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	49,949	107,394	-
פרעון אגרות חוב	(55,000)	(42,503)	(9,600)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,651)	(1,298)	(1,301)
ריבית ששולמה	(9,859)	(8,154)	(6,007)
חלוקת דיבידנד	(4,900)	(5,000)	(10,000)
מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	(21,461)	50,439	(26,908)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	4,336	(8,372)	6,865
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	14,348	22,720	15,855
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	18,684	14,348	22,720

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2022 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 10 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2021 - 1 אלפי ש"ח, בשנת 2020- 19 אלפי ש"ח).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

חברות מאוחדות - כהגדרתן בבאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מאוחדות.

ב. השקעות בחברות מאוחדות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המאוחדות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מאוחדות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מאוחדות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מאוחדות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מאוחדות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות והשקעות בחברות מאוחדות.

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר			
	2022		2021	
	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח			
נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:				
מזומנים ושווי מזומנים	-	18,684	-	14,348
הלוואות לחברות מאוחדות	-	207,071	-	222,976
חייבים ויתרות חובה	-	6,968	-	9,345
סה"כ נכסים פיננסיים	-	232,723	-	246,669
ספקים ונותני שירותים	-	927	-	1,189
אגרות חוב	-	165,871	-	172,501
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	166,798	-	173,690
	-	65,925	-	72,979

(2) ניהול סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את מקורות המימון השונים שלה ואת היחס ביניהם. מקורות המימון כוללים גיוס בשוק ההון של אג"ח סחירות, מסגרות אשראי בנקאיות הן ז"ק והן ז"א ומעת לעת גיוס ממקורות חוץ בנקאיים. תמהיל זה של מקורות מימון מגדיל את הגמישות הפיננסית של הקבוצה ומפחית את סיכוני אי הנזילות. מקורות המימון של הקבוצה חלקן בריבית משתנה הצמודה לריבית בנק ישראל וחלקן בריבית קבועה.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2022							
ספקים ונותני שירותים	-	927	-	-	-	-	927
אגרות חוב כולל ריבית	6.7%	64,364	61,592	58,815	-	-	184,771
		65,291	61,592	58,815	-	-	185,698
ליום 31 בדצמבר 2021							
ספקים ונותני שירותים	-	1,189	-	-	-	-	1,189
אגרות חוב כולל ריבית	5.5%	43,527	43,264	42,994	42,716	-	172,501
		44,716	43,264	42,994	42,716	-	173,690

ג. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש סכום של 10,422 אלפי ש"ח מסעיף זכאים ויתרות זכות לסעיף השקעות בחברות מאוחדות בנתוני ההשוואה ליום 31 בדצמבר, 2021 .

	ליום 31 בדצמבר, 2021		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות בחברות מאוחדות	121,855	(10,422)	111,433
זכאים ויתרות זכות	(24,509)	10,422	(14,087)

ד. ערבויות:

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 18א לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. 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%.

(3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.

(4) ביום 31 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסדר שומות מול רשויות המס בגין שנות מס 2017-2020. במסגרת ההסדר, (1) החברה הכירה בהכנסה חייבת נוספת לצרכי מס בסך 6.8 מיליון ש"ח (2) החברה חייבה חברות בנות בדמי ניהול שיוכרו לצרכי מס בחברות הבנות, (3) חלק מההכנסה כאמור שהוכרה בס'1 תותר כהוצאה מוכרת בחברה האם במהלך השנים הקרובות, (4) שולמו ריבית והפרשי הצמדה.

(5) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ו. התקשרויות עם חברות מוחזקות:

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 6.05%.

ז. עסקאות עם בעלי עניין:

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022.

ח. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

פרק ד' - פרק הפרטים הנוספים על התאגיד

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

("החברה")

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2022

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים הכלולים בו המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל הרבעוניים

(נתונים באלפי ש"ח)	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
הכנסות	221,242	280,811	323,410	381,651
עלות ההכנסות	190,637	249,838	272,566	352,489
רווח גולמי	**30,605**	**30,973**	**50,844**	**29,162**
הוצאות הנהלה וכלליות	17,530	17,922	22,650	15,642
הוצאות מכירה ושיווק	1,071	2,161	1,615	1,686
הוצאות (הכנסות) אחרות נטו	(653)	(187)	932	(174)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**12,657**	**11,077**	**25,647**	**12,008**
הוצאות מימון	4,218	4,313	5,157	9,136
הכנסות מימון	-	4	89	17
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**8,439**	**6,768**	**20,579**	**2,889**
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	2,215	1,417	4,396	1,237
רווח (הפסד) נקי	**6,224**	**5,351**	**16,183**	**1,652**
מיוחס לבעלים של החברה האם	6,224	5,351	16,183	1,652

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה בהקצאה פרטית, בהיקף (ברוטו) של כ- 50 מיליון ש"ח. למועד הדוח, עשתה החברה שימוש בכל התמורה לפעילותה העסקית השוטפת ובכלל זה כהשקעה בהון עצמי בפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי ולפירעון שוטף של אגרות החוב שבמחזור.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח[1]

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה (באלפי ש"ח)
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	107,527	100%	--
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	(31,901)	100%	170,409

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

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.נ. (ש"ח)	ע.נ. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה (באלפי ש"ח)
	רגילות	185,272	185,272 0.01 ש"ח ע.נ.			
המגורים (ב.ר.) בע"מ (מוחזקת על ידי אורון תשתיות)	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	--	100%	--
אורון תעשיות 18 בע"מ	רגילות	38,998	123	60,759	100%	36,662
	הנהלה	2	2			

(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	170,409	ריבית קבועה 3.2%-5.05%, ריבית פריים+1.3
אורון תעשיות 18 בע"מ	36,662	ריבית קבוע 2.6%, ריבית פריים+1.3%
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	--	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ	--	--

<u>תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובהלוואות שניתנו להן</u>

בשנת הדוח ניתנו לאורון נדל"ן הלוואות נטו, לצורך מימון פרויקטים ומימון הפעילות השוטפת בפעילות יזום וביצוע נדל"ן למגורים, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח פרעה אורון תעשיות הלוואה נטו בהיקף של כ- 9 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח פרעה אורון תשתיות ובניה הלוואה נטו בהיקף של כ- 7 מיליון ש"ח.

<u>תקנה 13 - הכנסות מחברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)</u>

כל החברות המנויות להלן אינן סחירות	רווח (הפסד)		דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
	לפני מס	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח (*)	לאחר תאריך הדוח
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	4,922	3,635	--	--	1,211	--	4,148	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ (מוחזקת על ידי אורון תשתיות)	(7,494)	(5,809)	--	--	--	--	6,757	--
אורון נדל"ן בע"מ	10,137	7,775	--	--	5,618	--	5,354	--
אורון תעשיות 18 בע"מ	26,135	20,101	--	--	1,111	149	8,343	--

(*) כולל התחשבנות בגין שנים קודמות.

<u>תקנה 20 - מסחר בבורסה</u>

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים של החברה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת סדרה ראו סעיפים 2.4.4 ו- 10 בדוח הדירקטוריון.

<u>תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כך שלושת נושאי המשרה בחברה), ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים			תגמולים עבור שירותים							תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר (1)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו														
גיל (גילי) עזריה (2)	דירקטור ומנכ"ל	100%	כ-37% (לרבות בדילול מלא)	1,035	1,030	--	480	--	--	--	--	--	--	2,545
יואל עזריה (2)	יו"ר דירקטוריון		כ-37% (לרבות בדילול מלא)	1,048	1,030	--	480	--	--	--	--	--	--	2,558
מריו קופל (3)	מנכ"ל אורון נדל"ן וחברת המגורים		--	1,126	195	--	--	--	--	--	--	--	--	1,321
שאול צוק (4)	מנכ"ל תשתיות ובניה		--	1,004	270	--	--	--	--	--	--	--	--	1,274
אריק לוי (5)	סמנכ"ל תשתיות באורון תשתיות ובניה		--	1,020	100	--	--	--	--	--	--	--	--	1,120
עודד בלום (6)	סמנכ"ל כספים		--	902	130	--	--	--	--	--	--	--	--	1,032
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל														
דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	325

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 מיידי 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 שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק).

(2) לפרטים אודות תנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ראו סעיפים 4 ו- 5, בהתאמה, בדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 3 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-043620), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

(3) מריו קופל מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברות הבת אורון נדל"ן וחברת המגורים. הסכם הניהול עם מר קופל נערך לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. למועד הדוח מר קופל זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, החברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. על פי ההסכם עימו זכאי מר קופל ל-24 ימי היעדרות בשנה. בנוסף, 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 לרווח של 50 מיליון ש"ח; ו- (ב) מרווח נקי לפני מס של חברת אורון נדל"ן ולפני תשלום התוספת השנתית, בגין רווח כאמור העולה על 5 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-6 משכורות (לצורך זה בלבד, החישוב ייעשה על פי סכום השקול לשכר ברוטו של 55,000 ש"ח לחודש). בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום חד פעמית במהלך שנת 2025, הנגזרת משיעור של 1.5% מהרווח הנקי לפני מס המצטבר החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 (כולל) של חברת אורון נדל"ן, ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת לפרטים באשר למענק לשנת 2022, ראו המפורט בטבלה לעיל.

(4) שאול צוק מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת הבת, אורון תשתיות ובניה החל מיום 1.10.2022. הסכם הניהול אינו קצוב בזמן. עד לחודש ספטמבר 2022 היה זכאי מר צוק לדמי ניהול חודשיים בסך של 87,000 ש"ח והחל מאותו חודש היה זכאי ל-90,000 ש"ח. למועד הדוח דמי הניהול החודשיים להם זכאי מר צוק הינם 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. החברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד. כמו כן על פי הסכם הניהול מר צוק זכאי למענק שנתי בהיקף של עד 6 פעמים דמי הניהול החודשיים, בהתאם לעמידה בתכנית היעדים שתקבע מדי שנה. לפרטים באשר למענק לשנת 2022, ראו המפורט בטבלה לעיל. ביום 25 בינואר 2023, אושרה הכללתו של מר צוק בתוכנית התגמול ההוני שהחברה אימצה. יצוין כי נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים להקצאת התגמול ההוני כאמור, לפרטים נוספים אודות תכנית תגמול הוני ומתאר לעובדים ראו בסעיף 7.4 לדוח.

(5) אריק לוי שימש בעברו כמנכ"ל ושותף בחברת פמקו הנדסה בע"מ, חברה בת שמוזגה לאורון תשתיות ובניה. החל מתחילת שנת 2021 מעניק אריק לוי שירותי ניהול כסמנכ"ל תשתיות בחברת אורון תשתיות ובניה באמצעות חברה בבעלותו. תקופת ההתקשרות אינה קצובה וכל צד ראשי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת. מר אריק לוי זכאי לדמי ניהול של 85 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו זכאי מר לוי ל-20 ימי העדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. כמו כן, מר לוי זכאי למענק שנתי בהתאם לעמידה בתכנית היעדים של הקבוצה.

לפרטים באשר למענק לשנת 2022, ראו המפורט בטבלה לעיל. ביום 25 בינואר 2023, אושרה הכללתו של מר לוי בתוכנית התגמול ההוני שהחברה אימצה. יצוין כי נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים להקצאת התגמול ההוני כאמור, לפרטים נוספים אודות תכנית תגמול הוני ומתאר לעובדים ראו בסעיף 7.4 לדוח.

(6) מר עודד בלום משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 20.2.2022. תקופת ההתקשרות עמו הינה בלתי קצובה וכל צד ראשי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. מר בלום זכאי למשכורת חודשית של 65 אלפי ש"ח לחודש והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד וברכב וכן נושאת בשווי גילום הרכב. מר בלום זכאי לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות (הפרשה על חצי מהשכר לקרן השתלמות, באופן שהחברה נושאת בעלות המס בגין ההפרשה שמעבר לתקרה הפטורה ממס). כמו כן, על פי ההסכם עמו זכאי מר בלום למענק שנתי בהתאם לעמידה בתכנית היעדים של הקבוצה ועד לגובה של 4 משכורות. לפרטים באשר למענק לשנת 2022, אשר נקבע על פי פרמטרים איכותיים שבשיקול דעת, ראו המפורט בטבלה לעיל. ביום 25 בינואר 2023, אושרה הכללתו של מר בלום בתוכנית התגמול ההוני שהחברה אימצה. יצוין כי נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים להקצאת התגמול ההוני כאמור, לפרטים נוספים אודות תכנית תגמול הוני ומתאר לעובדים ראו בסעיף 7.4 לדוח.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שוופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. כל אחד מהם זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון כאמור (כמו יתר הדירקטורים המכהנים) זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה, וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

<u>תקנה 21א - השליטה בחברה</u>

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ-36.99% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), באמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 4.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002694) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי ותיחום פעילות</u>

(א) <u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

(1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה ומר יואל עזריה, ראו הערה (2) בתקנה 21 לעיל.

(2) לפרטים בדבר התקשרות החברה בקשר עם שכירות מבנה משרדים בבאר שבע, ראו ביאור 6ד28 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.

(ב) <u>עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות</u>

(1) <u>עסקאות לא חריגות</u>

לפרטים ראו באור 28ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(2) <u>עסקאות זניחות</u>

לפרטים בדבר קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" וכן לעסקאות שאושרו בהתאם לאמור, ראו באור 28ד', בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022, המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(ג) <u>תיחום פעילות</u> - 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 אשר יוצעו 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 בוועדת 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 (לרבות קרקעות להשקעה ונדל"ן מניב בהקמה) ו/או מבני מגורים לצורך השכרתם (דיור בר השגה). עוד יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות בישראל בלבד. למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה

בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעלי השליטה יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה, יהיו רשאים בעלי השליטה, בין במישרין ובין העקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ניתנו ללא תמורה.

<u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31.12.2022 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-002694) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<u>תקנה 24א ו-24ב: הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המירים לתאריך הדו"ח ומרשם בעלי מניות</u>

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.10.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-101422), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 19 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.

<u>תקנה 25א: מען רשום</u>

מען: יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון: 08-6232933; **פקסימיליה**: 08-6270051

דואר אלקטרוני: office@oron-group.com

<u>תקנה 26: הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח</u>

	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שוופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
ת.ז./מספר דרכון	023701428	023701410	059176826	051862241	055605273
שנת לידה	1968	1968	1965	1954	1959
מען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 6, באר שבע	יהודה הנחתום 6, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דרך הרימונים 59, מושב רינתיה, 73165000
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא.	לא.	יו"ר ועדת ביקורת/ תגמול וחברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול וחבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול וחבר בועדה 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, נושא משרה בחברות הבנות של החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל החברה, נושא משרה בחברות הבנות 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
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.

[2] סווג על ידי ועדת הביקורת כדירקטור בלתי תלוי ביום 19.9.2017.

	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שוופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
עיסוק בחמש השנים האחרונות	נושא משרה בחברה ובחברות הבנות של החברה יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל בחברה, נושא משרה בחברות הבנות של החברה דירקטור בחברות הבנות של החברה.	עד סוף שנת 2012 מנכ"לית חברת גב-ים לקרקעות בע"מ; החל מינואר 2013 יועצת נדל"ן לגופים פרטיים וציבוריים. החל מאוקטובר 2015 יו"ר פעיל של מניבים קרן הריט החדשה בישראל	ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן (2014-היום); שותף בכיר, ראש תחום הנדל"ן KPMG סומך חייקין רואי חשבון (עד 2014); חבר פעיל במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל (2012-2014).	יו"ר פעיל חברה כלכלית של תנועת המושבים; דירקטור בקרן מחקרים של הפקולטה לחקלאות בחוג לכלכלה, ליווי חברות ומושבים בתחומי החקלאות והתעשיה, ליווי מגה פרויקטים סולאריים מטעם חברת מנורה אנרגיה, שותף בחברת שוק בוק-חברת שיווק ירקות
משמש כדירקטור בתאגידים אחרים	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, המגורים (ב.ר.) בע"מ,) וכן בחברה פרטית בארות אנרגיה בע"מ.	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, , אורון תעשיות 18 בע"מ המגורים (ב.ר.) בע"מ, וכן בחברה פרטית בארות אנרגיה בע"מ.	כן, דירקטורית במניבים קרן הריט החדשה בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), מניבים ניהול שרון איתי בע"מ, שרון שוופי בע"מ, דירקטורית חיצונית באינטרגמא חברה להשקעות בע"מ, אגודת ידידי הילל יפה בע"מ (דירקטורית בהתנדבות), מגדל מניבים בע"מ ונכסי הברזל 26א' תל אביב בע"מ.	רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דירקטור בלתי תלוי), ריט אזורים-ה.פ ליווינג בע"מ (דירקטור חיצוני), אפי נכסים בע"מ (דירקטור חיצוני).	לא.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן. אחיו של גיל עזריה מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל.	כן. אחיו של יואל עזריה מבעלי השליטה בחברה, יו"ר הדירקטוריון בחברה.	לא.	לא.	לא.

<u>תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה</u>

	דניאל שפירא	אפרת אוזן	עודד בלום	יניב אסולין	רועי שי	גיא זילברמן	יותם ברגר
ת.ז	052755998	035812015	059175604	034302745	032967127	022423552	200185411
שנת לידה	1954	1978	1965	1977	1978	1966	1987
התפקיד שממלא בחברה, בחברות בת או בבעל עניין בחברה	מבקר פנים	סמנכ"לית משאבי אנוש	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשב הקבוצה
תאריך תחילת כהונתו	30.8.2015	03.07.2016	15.3.2022	2.2.2023	26.1.2023	1.2.2023	12.6.2022
השכלה	רו"ח , בוגר כלכלה וחשבונאו ת, אוניברסי טת בר אילן.	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסי טת אריאל.	רו"ח תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית י-ם.	הנדסאי תעשיה וניהול – התמחות בלוגיסטיקה מהמכללה למנהל.	תואר ראשון הנדסה תעשיה וניהול – התמחות במערכות מידע מאוניברסיטת בן גוריון. תואר שני -MBA, מהאוניברסיטה הפתוחה.	BA - כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. MA - מימון וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. BA - חשבונאות - אוניברסיטת תל-אביב.	רו"ח, תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בשוק ההון, מהמכללה למנהל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה, מנהל משאבי אנוש - DHL	מנכ"ל דור אלון אנרגיה. שירותי ייעוץ וליווי עסקי.	מנהל מחלקת רכש בחברה ; מנהל מחלקת תפעול בחברה ; מנהל רכש ולוגיסטיקה.	מנהל מערכות מידע בחברה.	מנהל פיתוח עסקי בחברה.	ע. חשב באוריין ש.מ ; חשב הקבוצה ברב-בריח.
בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

<u>תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים</u>

מורשי החתימה העצמאיים בחברה הינם גילי עזריה ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בהתאמה וכמנכ"לים משותפים.

<u>תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד</u>

רואי החשבון של החברה:	Deloitte - בריטמן אלמגור זוהר ושות' - רואי חשבון
מען משרדו:	דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

<u>תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון</u>

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

<u>תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>

ביום 6.3.2023 נערכה אסיפה מיוחדת לאישור התקשרות החברה עם חברות בבעלות בעלי השליטה להסכם מתן שירותי הנהלת חשבונות לפרטים ראו דוחות זימון אסיפה שפרסמה החברה בימים 31.10.2022 ו-26.1.2023 (אסמכתאות: 2022-01-131470, 2023-01-010201) בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

<u>תקנה 29א: החלטות החברה</u>

<u>פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח</u>:

פטור - ביום 31 בינואר, 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור מעודכן בקשר עם פטור מאחריות נושאי המשרה כלפי החברה בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. כתב הפטור אושר ומוענק לנושאי משרה בחברה המכהנים בחברה כיום ו/או אשר יכהנו בה מעת לעת (למעט דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה), ואשר יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתו. כתב הפטור לא חל ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כמשמעותה בחוק החברות) וביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. החלטה זו לא גרעה מתוקפם של כתבי פטור שהוענקו למנכ"לים המשותפים טרם ההחלטה, אשר לא כלל החרגה בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. במועד אישור תנאי כהונתם מחדש באורגנים המוסמכים של החברה יובא לאישור כתב הפטור בנוסחו המעודכן כאמור.

לפרטים ראו גם בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-015982).

שיפוי - בימים 19.5.2015, 26.8.2015 ו- 31.1.2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, לפי המקרה) מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה. הסדרי השיפוי הנהוגים בחברה ואשר קיימים ביחס לנושאי המשרה בחברה כוללים 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 25,000 דולר ארה"ב, גבול אחריות של 10 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 ו- 40,000 דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 30.6.2022 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: 21 במרץ 2023

שם החותם	תפקיד החותם
גיל עזריה	**דירקטור ומנכ"ל**
יואל עזריה	**יו"ר דירקטוריון**