קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2021

פרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון ואפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

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

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3 תחום התשתיות .....

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

.4 תחום התעשייה .....

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....

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

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

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

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

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1. **פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו**

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

1.2. **פעילות החברה והתפתחות עסקיה**

1.2.1. <u>כללי</u>

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

1.2.2. <u>תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח</u>

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

1.2.2.1. תחום תשתיות (להלן: "**תחום תשתיות**") - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, הקמת מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות כמפורט להלן: **(א)** אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בתחום ההנדסה האזרחית והתעשייתית ועוסקת בתכנון וביצוע כבישים, עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות של מים, ביוב, תקשורת וחשמל, תחנות שאיבה, עבודות גיאוטכניות מורכבות (ובכלל כך קידוחים לניטור איכות מי ים, מינהור, התקנת פיאזומטרים וקידוחי ניסיון), ובתכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה; ו- **(ב)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים (להלן: "המגורים"). לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך השנתיים האחרונות בקשר עם חברות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.9 להלן.

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

1.2.2.3. תחום התעשייה (להלן: "**תחום התעשייה**") - תחום הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת

חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ (להלן: "**אורון תעשיות**"), אשר הוקמה כחלק מהליך שינוי מבנה שערכה החברה בתחום זה, במסגרתו מוזגו במהלך שנת 2018 מספר חברות בנות בבעלות מלאה של החברה לאורון תעשיות 18 בע"מ חברה בת בשליטת החברה המוחזקת למועד הדוח בשיעור של 100%.

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

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

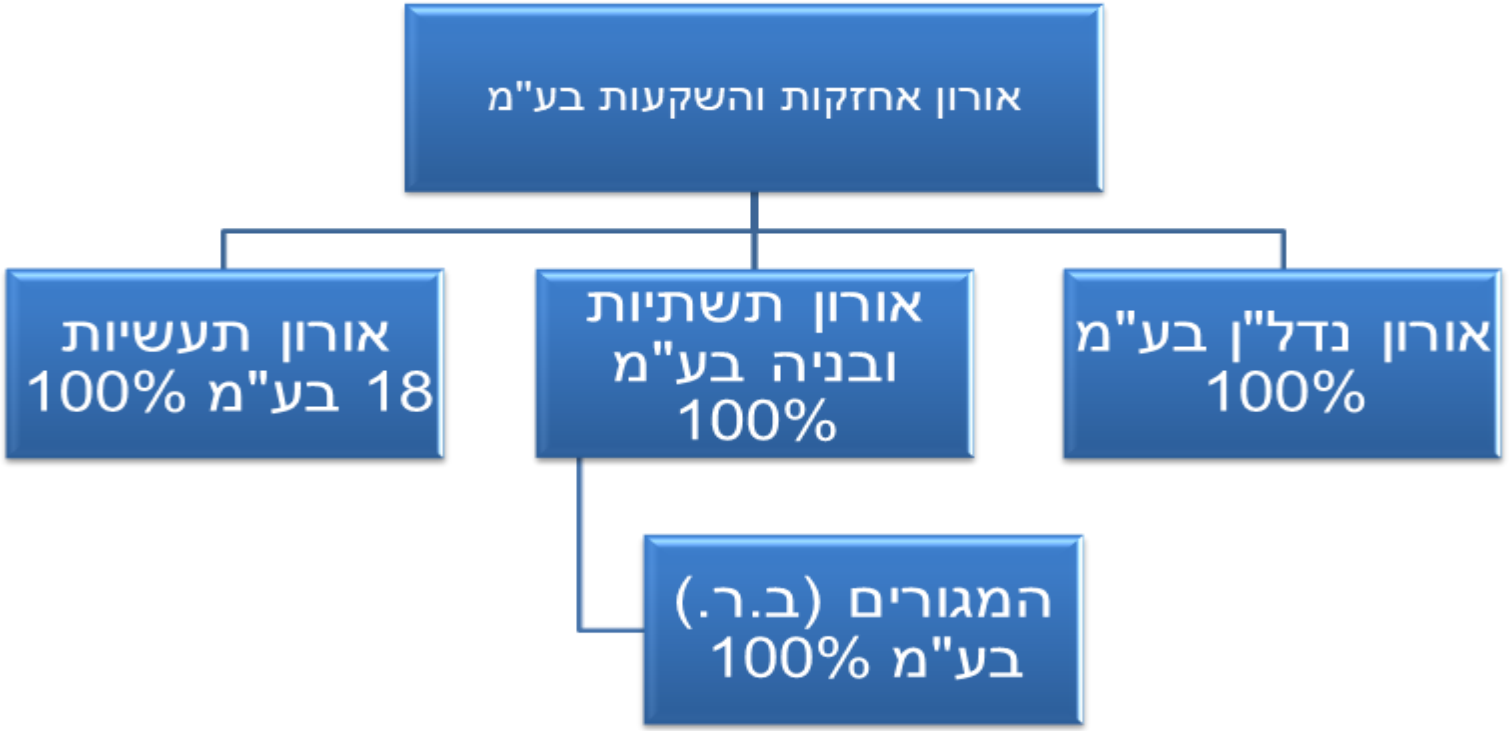
1.2.4. <u>השליטה בחברה והתחייבות לתיחום פעילות</u>

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 מבנה החזקות החברה

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



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

1.4. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

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

1.4.2. לפרטים אודות שינויים עיקריים בהחזקות בעלי עניין בחברה בשנתיים האחרונות ראו דיווחים מיידיים מיום 9.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-022758 ו- 2020-01-019771) בדבר הפיכת רידינג קפיטל בע"מ לבעלת ענין בחברה מכח החזקות ובדבר כך שמיטב דש השקעות בע"מ חדלה מלהיות בעלת ענין בחברה מכח החזקות, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה. לפרטים אודות החזקות בעלי ענין ליום 31.12.2021 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-003868) בדבר מצבת החזקות בעלי ענין, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

1.5. **חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות**

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

מועד ההחלטה	מועד החלוקה בפועל	סכום החלוקה בש"ח
24.8.2020	16.9.2020	10,000,000
22.03.2021	11.04.2021	5,000,000
23.03.2022	11.4.2022	4,900,000

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

1.5.3. במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד - לפרטים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021. כמו כן, חברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על יכולתן של חברות הקבוצה לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

1.5.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 140 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- 58 מיליון ש"ח, נכון ליום 31.12.2021

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 2019-2021 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2021					ליום 31 בדצמבר 2020					ליום 31 בדצמבר 2019				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד	תחום תשתיות	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד	תחום תשתיות	תחום נדל"ן יזמי למגורים	תחום תעשייה	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	651,186	39,718	165,695	-	856,599	535,650	198,290	143,383	--	877,323	535,575	236,479	107,553	--	879,607
הכנסות בין מגזרים[2]	23,382	--	37,054	(60,436)	--	56,144	-	15,911	(72,055)	--	109,074	-	18,710	(127,784)	--
סה"כ הכנסות	674,568	39,718	202,749	(60,436)	856,599	591,794	198,290	159,294	(72,055)	877,323	644,649	236,479	126,263	(127,784)	879,607
עלויות המהוות הכנסות תחום אחר	37,054	23,382	--	(60,436)	--	15,912	56,143	--	(72,055)	--	18,710	109,074	--	(127,784)	--
עלויות אחרות	593,578	9,973	168,975	2,082	774,608	535,712	115,994	125,992	(3,734)	773,964	586,132	101,062	109,588	(1,588)	795,194
סך עלויות	630,632	33,355	168,975	(58,354)	774,608	551,624	172,137	125,992	(75,789)	773,964	604,842	210,136	109,588	(129,372)	795,194
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	43,936	6,363	33,774	(2,082)	81,991	40,170	23,679	33,302	3,734	100,885	35,667	21,074	16,674	1,626	75,041
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	--	--	--	2,474	--	--	2,474	4,104	5,268	--	--	9,327
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	**484,619**	**468,972**	**151,548**	**23,270**	**1,128,409**	**410,668**	**433,028**	**133,178**	**32,064**	**1,008,938**	**368,793**	**447,381**	**141,791**	**25,707**	**983,672**
סך התחייבויות	**298,981**	**366,716**	**106,071**	**188,404**	**955,172**	**282,803**	**367,118**	**59,594**	**130,994**	**840,509**	**254,605**	**375,618**	**64,670**	**129,650**	**824,543**

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

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

2.1.2. הסבר התפתחויות שחלו - להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

2.2.1. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

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

פרמטר	2021	2020
שיעור צמיחת תמ"ג	8.1	(2.4)
עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה	2.8	(0.69)
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ₪)	1,554	1,311
שיעור עליית מדד תשומות הבניה	5.6	0.52
שיעור ריבית	0.1	0.1

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 כממעט מלאה והורגשה התאוששת בקצב מהיר. 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 לתחלואה בקצב של עשרות אלפי בני אדם ביום, לצד חזרה של מגבלות המוטלות מעת לעת, אם כן באופן מצומצם יותר. לקראת סוף חודש פברואר 2022 חלה שוב ירידה ניכרת בתחלואה והמשק חזר לפעילות מלאה כאשר רוב ההגבלות הוסרו.

בהתאם לניסיון החברה והערכותיה למועד הדוח, ובשים לב לכך שענף הבנייה הוכרז במהלך תקופת המגבלות כענף המהווה "מפעל חיוני" באופן שמתאפשרת המשך עבודה בפרויקטים השונים של הקבוצה ללא שינויים מהותיים, לא אותרה וכן לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו באור 35 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

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

על פי התחזית המקרו-כלכלית בחטיבת המחקר של בנק ישראל[3] , התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של כ- 5.5% בשנת 2022, בדומה לתחזית הקודמת, כאשר בשנת 2023 התוצר צפוי לצמוח בכ - 5%. כמו כן,

[3] https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-01-22.aspx, ינואר 2021.

בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בשנת 2022 צפוי לעמוד על כ- 1.6%, בדומה לתחזית הקודמת, ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 0.10%/0.25% בעוד שנה.

הסיכונים לתחזית בהקשר של מגפת הקורונה עודם קיימים, ומתחדדים לנוכח התפרצות הגל החמישי. אולם, הודות לרמת ההתחסנות הגבוהה בישראל, הם פחתו ביחס לאשתקד. במסגרת התחזית צוין כי נראה כי השפעת המגבלות והתחלואה על הפעילות הולכת ופוחתת תוך שהמשק מתאים עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה לצד השיפור בשיעור ההתחסנות ובטיפול בחולים.

סיכון משמעותי לתחזית מגיע מהתפתחות שער החליפין. ככל שמגמת הייסוף תימשך, צפויה השפעה בעיקר על האינפלציה שתקבל תמיכה לירידה נוספת בשנת 2022.

סיכונים כלפי מעלה לתחזית האינפלציה, דרך האינפלציה המיובאת, עלולים לנבוע מהתארכות העיכובים בשרשראות האספקה גם בשנת 2023, וכן מהתמשכות האינפלציה הגבוהה בעולם, למשל כתוצאה מדומיננטיות פיסקאלית, בעיקר בארה״ב. סיכונים כלפי מעלה לתחזית האינפלציה הנובעים מהאינפלציה המקומית עלולים להיווצר כתוצאה מהתגברות נוספת בעליית מחירי הדיור.

כמו כן, יצוין כי בשבועות האחרונים הסביבה הגיאופוליטית בעולם, על רקע הלחימה שמתנהלת בין רוסיה לבין אוקראינה, מתאפיינת בחוסר יציבות, אשר משליכה במידה רבה על הסביבה המאקרו כלכלית, שינויים במחירי האנרגיה, חוסר ודאות בכלכלה, שרשרת האספקה, מחירי הסחורות וזמינותן וכיו״ב. נוכח השלב הראשוני של האירוע, אין באפשרות החברה להעריך את מידת השפעתו על פעילותה למועד הדוח.

2.2.2. <u>תשתיות ובניה בישראל</u>

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

2.2.3. <u>תעשייה, כריה וחציבה</u>

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 להלן.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.3 להלן.

2.2.5. <u>מדיניות ממשלה</u>

תחום התשתיות וענף הנדל״ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל כך בפיתוח התחבורה והכבישים (לפרטים ראו גם סעיף 3.1.2 להלן), ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל (רמ״י), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו״ב. מדיניות כאמור משפיעה על היקף הפרויקטים ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים. יצוין בהקשר זה יצוין כי בשנים האחרונות שווקו על ידי רמ״י קרקעות רבות בענף הנדל״ן למגורים במסגרת תכניות ״מחיר למשתכן״, מגמה אשר הרחיבה את הזדמנויות החברה בתחום הנדל״ן היזמי והגדילה את היקפי פעילות החברה בתחום זה (כאשר למועד הדוח לחברה 3 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום זה ואשר החברה זכתה בהם במסגרת מכרזים בפרויקטים של ״מחיר למשתכן״ - ראו סעיף 5.8 להלן).

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

<u>תחום התשתיות</u>

3.1 **מידע כללי על תחום הפעילות**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.2. בשנים האחרונות מפורסמים מכרזים רבים בשיטה של ביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי PPP) Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות שנקבעות בתנאי המכרז (כדוגמת כביש 6, מנהרות הכרמל, כביש 431, כביש 16, הקו הירוק רכבת קלה י-ם, הנתיבים המהירים, מרה"סים (הקמת מרכזים לוגיסטיים לצה"ל) וכיו"ב). לאור מגמה זו, גדלו גם היקפי מכרזי ביצוע המפורסמים על ידי גופים פרטיים אשר זכו במכרזי PPP גדולים, שעיקרם הינו ביצוע של חלקים שונים של עבודת קבלנות תשתית מתוך סך העבודות בפרויקט.. למועד הדוח, אין בצבר ההזמנות של החברה פרויקטים בשיטה כאמור.

3.1.2.3. ככלל, ההשקעה בתשתיות היא האמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי, לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. 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 תשתית, 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 לשנים 2021-2022 ,כאשר התוכנית הכלכלית הכלולה בו ממוקדת, בין היתר, בהאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה .במסגרת תקציב המדינה התקציב לתשתיות בשנת 2022 מסתכם בכ- 7.43 מיליארד ש"ח. תקציב משרד התחבורה נטו לשנת 2022 מסתכם ל - 6.36 מיליארד ש"ח, לעומת 33 מיליארד ש"ח ב- 2021 ו 16 - מיליארד ש"ח ב- 2020

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[4]. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

בהקשר זה יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נתיבי ישראל פועלת על פי תוכנית עבודה רב שנתית[5] לשנים 2017-2021 אשר כלולים בה פרוייקטי פיתוח בהיקף כולל של קרוב ל-40 מיליארד ש"ח[6]. תוכנית העבודה הרב שנתית כאמור כוללת מגוון התמחויות ותחומים (אשר לא כולם נוגעים במישרין לפעילות החברה בתחום), ובכלל כך פרויקטים לפיתוח תשתיות כבישים (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ- 13.4 מיליארד

---

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

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

[6] כאמור בתכנית, אומדני הפרויקטים הינם אומדנים ראשוניים. מרבית הפרויקטים ברשימה טרם סיימו תכנון, על כן האומדנים מבוססים על הערכות ראשוניות בלבד. [https://www.gov.il/BlobFolder/news/sefer_peulot/he/tashtiyot-projects.pdf]

ש"ח), פרויקטי פיתוח חדשים רכבתיים הכוללים בעיקר תכנון מסילות (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ- 9.3 מיליארד ש"ח) ופרויקטים תומכי תחבורה ציבורית הכוללים נתיבי תחבורה ציבורית, צירי העדפה לתחבורת ציבורית, תשתיות תחבורה ציבורית במגזרי מיעוטים וכיו"ב (תקציב הפרויקטים בתכנית הרב שנתית הוא כ-3.5 מיליארד ש"ח). יחד עם זאת בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

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

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

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

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

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

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג[7]	תוקף
אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	ענף ראשי בניה	ג	5*	30.04.2022
	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	
המגורים (ב.ר) בע"מ	100	ענף ראשי בניה	ג	5	30.04.2022
	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	5	
	260	ביצוע קווי ביוב, ניקוז ומים	ב	5	

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בתוקף עד 30.04.2022 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 הועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים 100 (בניה), 200 (כבישים פיתוח ותשתיות) בסיווגים ג-3, ג-4 וג-5. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע 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.

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.

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

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

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

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

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

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

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום התשתיות הינם כמפורט להלן: (א) קיומם של תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים ודרישות להוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים ברמה המקצועית; (ב) ביחס לפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרש כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות", "קבלן רשום" וכו' אשר קבלתם נבחנת מידי שנתיים על ידי הגופים הרלוונטיים; (ג) דרישה לעמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים כגון ניסיון עבר, הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט; (ד) איתנות פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ה) במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים קיימים חסמי כניסה לא פורמליים כגון מוניטין, ותק, ניסיון ויכולות פיננסיות.

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

לרוב בשיעור של 2.5% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בשיעור של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

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

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.12 להלן.

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

לפרטים ראו סעיף 3.8 להלן.

3.2. **מוצרים ושירותים**

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

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

3.3. **פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

3.3.1. להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021:

	הכנסות			שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
תשתיות ללא בניה למגורים	546,828	445,351	410,313	63.8%	50.7%	46.6%
בנייה למגורים	104,358	90,299	125,262	12%	10%	14%

3.3.2. להלן יובאו נתונים מצטברים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם במהלך השנים 2020 ו-2021 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)[9]:

	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2020			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2021			הכנסות לקבל ליום 31.12.2021
	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	הכנסות מצטברות	רווח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	
תשתיות ללא בניה למגורים	451,605	30,441	6.74%	529,001	32,285	6%	95,364
בנייה למגורים	151,113	20,350	13.4%	320,944	40,820	12.7%	6,700

3.3.3. להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2021 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2019 עד 2021 (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 2021	סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2021 וצפויות	שיעור השלמה לתום שנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2021	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2021	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2021
תחום התשתיות	2019	2020	2021	2019	2020	2021			2019	2020	2021			
תשתיות אחרות	32	32	31	546,240	589,174	579,248	1,258,338	1,804,578	30%	45%	56%	25,467	543,636	66.4%
בנייה למגורים*	6	6	6	108,227	341,879	347,182	641,338	749,565	14%	65%	68%	6,256	127,740	15.6%

*הנתונים כוללים הכנסות בין חברתיות בגין פרויקטים המבוצעים לחברת אורון נדל"ן בהיקף של כ- 107 מיליון ₪ בשנת 2019, כ- 50 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ- 23 מיליון ש"ח בשנת 2021.

*הנתונים לשנים 2021 כוללים הכנסות מצטברות לתקופת הדוח בגין פרויקטים המבוצעים לחברת אורון נדל"ן בסך של כ-197 מיליון ש"ח וברווח גולמי של כ- 24 מיליון ש"ח.

	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2021	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2021	סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2021 בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
תחום התשתיות	2019	2020	2021			2019	2020	2021			2019	2020	2021
תשתיות אחרות	536,340	506,707	484,881	1,116,153	1,601,034	42,909	82,467	61,360	142,185	203,545	8.6%	13.4%	11%
בנייה למגורים*	303,020	304,990	98,165	597,754	695,919	44,162	36,888	10,062	43,584	53,646	12.5%	9.9%	7.7%

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

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

[9] לעניין זה יצוין, כי בשנת 2020 הנתונים בטבלה שלהלן כוללים פרויקטים לחיצוניים בלבד (היינו, חיצוניים לקבוצה) אשר מועד השלמתם חל בשנים 2020 בשנת 2021 כוללים הנתונים פרויקטים שהסתיימו ובוצעו גם עבור חברת אורון נדל"ן, לפי העניין.

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

3.4.2. <u>פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2021</u>

במהלך שנת 2021 לא היה פרויקט מהותי שביצועו הסתיים.

3.5. **לקוחות**

3.5.1. <u>כללי</u>

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

3.5.2. <u>לקוחות עיקריים</u>

3.5.2.1. ליום 31.12.2021 לא קיימים לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד), למעט כמפורט להלן (אלפי ₪):

לקוח	שנת 2020			שנת 2021		
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף התקופה	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	יתרת חוב לסוף התקופה
נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	99,226	11%	1,654	112,646	13%	12
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ	30,717	3.5%	--	130,504	15%	8

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 2019 עד 2021 (באלפי ש"ח):

לקוח	שנת 2021		שנת 2020		שנת 2019	
	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום
גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה *	396,133	59%	244,700	46%	155,800	29%
יזמים פרטיים	255,053	38%	290,950	54%	379,775	81%
הכנסות בין מגזריות	23,382	3%	56,144	9.5%	109,074	17%

*כולל חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות ציבוריות אחרות.

3.5.3. <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

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

חוזה ביצוע - בחוזה זה מפורטים היקף החוזה והתמורה על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה" מצורף גף כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני הדרך. כמו כן, מפורטים במסגרת חוזי ביצוע תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן, אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה, אפשרות של שעבוד ו/או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט, ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו, הצמדה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה) וכיו"ב. נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד. מפרט טכני בו, ככלל, מפורטים בפירוט רב דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזי הביצוע:

התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות	חוזי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע ההסכם ככתבו וכלשונו בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בו לביצוע. ההתחייבות הנ"ל הינה רחבה והיא כוללת התחייבות לעמידה בתוכניות מזמין העבודה, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות, נקיטת אמצעי זהירות. במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מלבד התחייבות לביצוע הפרויקט, קיימת התחייבות לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות מזמין העבודה ובכפוף לאישורו.
אי קיום יחסי עובד מעביד	הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעביד.
תמורה	התמורה משולמת בהתאם לסוג ההסכם. ככל שמדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה" התמורה משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל. ככל שמדובר במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) התמורה הינה תמורה פאושלית המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה. במכרזי "כמויות מדידה" התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ואילו במכרז תכנון וביצוע התמורה משולמת לרוב בתנאי שוטף + 45 (בכפוף להשלמת אבן דרך).
שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה	מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.
פיצוי מוסכם ומענק לקבלן	ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת העבודה על ידי מזמין העבודה.
מהנדס ומפקח מטעם המזמין	לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.
העסקת קבלני משנה	לרוב החוזה מאפשר לקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של הקבוצה ולא של מזמין העבודה.
ערבויות	הקבוצה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן: (א) <u>ערבות מכרז</u> - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז. (ב) <u>ערבות ביצוע</u> - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. (ג) <u>ערבות מקדמה</u> - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים. ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט כי אז נדרשת החברה להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל. עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד

	ערבות בדק/טיב בשיעור של כ-2%-5% מהיקף הפרויקט (ראו פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק. יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה על סך של כ- 291 מיליון ש"ח (לעומת כ-294 מיליון ₪ ליום 31.12.2020) מתוכן סך של כ-16 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ-151 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, סך של כ-90 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וסך של כ-71 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.
אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב	הקבוצה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של 1 עד 5 שנים) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה זו מתחייבת הקבוצה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבוצה ולא על ידי המזמין או צד שלישי. ככל שהפגם אינו ניתן לתיקון חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. כמו כן, בחלק מהפרויקטים מחויבת הקבוצה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.
אחריות ביטוח ושיפוי	על פי החוזה, הקבוצה תישא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בפרויקט) הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. לרוב הקבוצה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעביד, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד הדוח בחלק מהפרויקטים, הקבוצה נדרשה לשלם לצדדים שלישיים על פי סעיף זה אולם תשלומים אלו היו בסכומים לא מהותיים והם טופלו במסגרת הכיסוי הביטוחי.
ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה	לרוב החוזה כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את החוזה עם הקבוצה, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.
תיאום היתרים ורישיונות	במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת על הקבוצה החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.

3.6. שיווק והפצה

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

3.7. צבר הזמנות

3.7.1. צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 2,004 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח צבר ההזמנות עומד על כ- 1,800 מיליון ש"ח) לעומת סך של כ-1,824 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, כמפורט להלן:

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

צבר ליום 31.12.2021 (מיליוני ₪)	
צבר לקוחות חיצוניים	1,407
צבר הכנסות בין מגזריות	597
סה"כ	**2,004**

צבר בסמוך למועד הדוח (01.03.2022) (מיליוני ₪)	
צבר לקוחות חיצוניים	1,217
צבר הכנסות בין מגזריות	583
סה"כ	**1,800**

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 2021 (מיליוני ₪)	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח (מיליוני ₪)
שנת 2022	רבעון 1	306	102
	רבעון 2	301	301
	רבעון 3	254	254
	רבעון 4	186	186
שנת 2023		659	659
שנת 2024 ואילך		298	298
סה"כ צבר מגזר התשתיות		**2,004**	**1,800**
צבר בגין פרויקטי מחיר למשתכן של אורון נדל"ן*		597	583
סה"כ לקוחות חיצוניים		**1,407**	**1,217**

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

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

3.8. **חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה**

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

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

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

חומר הגלם	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019
מלט	27%	(5%)	(9%)
אספלט (מחיר ביטומן)	41%	35%	10%
ברזל	26%	(2%)	(5%)

*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 עליית מחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד או שעליית 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 ולמועד הדוח עסקאות אלו נעשות בהיקפים שאינם מהותיים לפעילות החברה.

במהלך שנת 2021 ממוצע ימי אשראי ספקים עמד על כ- 130 וזאת לעומת כ- 141 בשנת 2020.

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

3.8.5. להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2019 עד 2021 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות:

ספק חומר גלם	ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2019	
	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה בתחום הפעילות
קבלן שלד	-	-	6,589	1%	44,596	7.6%

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 אין לחברה ספקים שמהם נעשו רכישות בשיעור של 5% או יותר מסך העלויות בתחום הפעילות.

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

למועד הדוח מחזיקה החברה במלוא הונן המונפק והנפרע של החברות בקבוצה בתחום התשתיות. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 ערכה החברה שינויים ורה ארגון בין חברות הקבוצה בתחום התשתיות, אשר נרשמו ברשם החברות בחודש אוגוסט 2021, כמפורט להלן:

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

3.9.2. אורון תשתיות התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה (אורון תשתיות החזיקה בכ- 67% משורה), בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שלמועד הדוח אורון תשתיות מחזיקה במלוא (100%) מהונה המונפק והנפרע של שורה, ובהתאמה (בהתאם לאמור בס"ק (א)), בשרשור סופי, במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של פמקו. הרכישה כאמור בוצעה ללא תמורה מיידית, ובאופן שנקבע מנגנון לתמורה עתידית לפיו במקרה של קבלת תגמולים מבוררות המתקיימת בקשר עם פרויקט שבוצע, בין היתר, על ידי שורה, יהיה זכאי בעל

מניות המיעוט לשעבר בשורה לתשלום. בהתחשב במנגנון האמור הכירה החברה בהתחייבות אשר הקטינה את ההון העצמי של החברה בסכום של מיליוני ש"ח בודדים.

3.9.3. בחודש נובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם גישור בקשר עם חברת המתועשת, על פיו, בין היתר, הועבר לידי אורון תשתיות מלוא הון המניות בחברת המתועשת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.11.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-108766), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. נכון לתאריך הדוח הסכם הגישור אושר וניתן לו תוקף של פסק דין.

3.9.4. החברות שורה, פמקו והמתועשת מוזגו לחברת אורון תשתיות במסגרת הליך רה ארגון שביצעה הקבוצה בתחום זה. מטרת רה הארגון הינה, בין היתר, לרכז את פעילויות החברות בתחומי התכנון והביצוע של עבודות הנדסה אזרחית, תשתיות, בניה וכיו"ב, תחת חברה אחת ובאופן זה לפעול להשגת יתרונות עסקיים שונים, ובכלל כך ייעול התשומות הניהוליות והתפעוליות תוך איחוד פונקציות, ניצול יעיל יותר של משאבים וכיו"ב. כאמור, רישום המיזוגים כאמור הושלם בחודש אוגוסט 2021.

3.10. **מימון**

3.10.1. <u>כללי</u>

הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה בתחום פעילות זה באמצעות מסגרות אשראי ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים וגופים מוסדיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ- 95 מיליון ₪ (לעומת כ- 76 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020), מתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סך של כ- 27 מיליון ₪ (לעומת כ-16 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020) ונכון לסמוך לתאריך הדוח סך של כ- 24 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס פריים) בשיעור הנע בין 1% לבין 1.6% בתוספת לפריים.

לפרטים אודות ערבויות של חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ראו סעיף 3.5.3 לעיל. בגין מסגרות ערבויות מנוצלות כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב קבועה) בשיעור של 0.65% עד 1%.

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 2021 המצורפים לדוח זה.

3.11. **כושר ייצור**

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

3.12. תחרות

בשוק בישראל פועלים מספר רב של קבלנים עליהם נמנים גם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום התשתיות. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום התשתיות מושפעת לרוב מסוג והיקף הפרויקט המבוקש באופן שככל שהפרויקט מורכב יותר וגדול יותר כך התחרות מצטמצמת. נדבך נוסף המשפיע על התחרות בתחום התשתיות הינו מדיניות הממשלה ותקציב המדינה המתבטא, בין היתר, בהיקף המכרזים לפרויקטים המתפרסמים.

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

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

3.13. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לא קיימים הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים.

3.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

3.15. גורמי סיכון בתחום התשתיות

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראה סעיף 17 להלן.

תחום התעשייה

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בייצור, 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 וחול לענף הבטון והאספלט), בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלים) ואספלט. כחלק מהשירותים המוענקים על ידי החברה בתחום זה מציעה החברה שירותי הובלה, בעיקר של חומרי מחצבה בתפזורת וכן של בטון מובא, באמצעות מערך עצמאי וכן באמצעות מובילי משנה.

שירותי החברה בתחום זה מוענקים בעיקר ללקוחות חיצוניים צדדי ג' וכן לחברות בקבוצה. עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות זה למועד הדוח הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום, והחברה פועלת להרחיב את אזורי פעילותה (לפרטים ראו סעיף 4.2.2.5 להלן). נכון למועד הדוח, לקבוצה יש מחצבת כרייה אחת, 4 מפעלי בטון ומפעל אספלט אחד. לפרטים אודות התקשרויות בקשר עם מחצבה חדשה 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, לאחר השלמתו של הליך שינוי מבנה במהלך שנת 2018, במסגרתו מוזגו ארבע חברות נפרדות שהיו בשליטת החברה בהתאם להוראות סעיפים 103 ו- 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961. הליך שינוי המבנה כאמור נערך, בין היתר, במטרה לאחד פונקציות ניהוליות ותפעוליות תוך ניצול יעיל יותר של משאבי ויכולות כל אחת מהחברות כאמור וצמצום הוצאות.

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

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

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים[15], על פי בחינה כוללנית שנערכה, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-95 מיליון טון בשנה עד שנת 2040.

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

נכון למועד הדוח, ענף הכרייה והחציבה במדינת ישראל פועל על פי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 14 שנועדה להבטיח, בין היתר, את עתודות חומרי הגלם למשק הבנייה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל עד לשנת 2020. תכנית המתאר הארצית האחרונה שאושרה בהיבט זה היא תמ"א 14ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד

---

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

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 הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה ושקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות החברה כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

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

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

4.1.1.1. פעילות החציבה

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

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

(ג) <u>הרשאות לחציבה על קרקעות מנהל או קרקעות מנהל אזרחי</u> - כאמור לעיל, לקבוצה יש מחצבה אחת, מחצבת מיתרים המצויה על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי. פעילות החציבה במחצבה האמורה טעונה קבלת הרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין. הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת והיא ניתנת בתמורה לתמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה למנהל או למנהל האזרחי, לפי העניין. לפרטים אודות ההרשאות לחציבה של 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) תקינה - אורון תעשיות מחזיקה בהסמכה לפי תקני ISO רלוונטיים לפעילות החציבה ומבצעת בקרות הנדרשות על פי התקנים כאמור.

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

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

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

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

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

4.1.2.2 היקפי המכירות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ-203 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 159 מיליוני ש"ח בשנת 2020. הרווח הגולמי בשנת 2021 הסתכם לסך של כ-34 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 33 מיליוני ש"ח בשנת 2020. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות והרווחיות ראו סעיף 3.2.4 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

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

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

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

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

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

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

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2. **מוצרים ושירותים**

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

4.2.1.1. **כללי**

נכון למועד הדוח, לחברה יש מחצבה אחת, מיתרים, הממוקמת מול היישוב טנא עומרים בשטחי יהודה ושומרון (שטח C). עד פברואר 2022 הפעילה החברה גם את מחצבת נעצוץ, הממוקמת באזור הערבה (להלן ובהתאמה: "**מחצבת מיתרים**" ו-"**מחצבת נעצוץ**"). תאריך רישיון החציבה בנעצוץ הסתיים בחודש פברואר 2022 והחברה הפסיקה פעילותה במחצבה זו.

יצוין, כי ביום 11.2.2022 התקשרה החברה עם מחצבות כנרת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("כנרת") בהסכם לפיו תרכוש החברה מחצית מזכויותיה של כנרת בקשר עם מכרז[16] בו זכתה כנרת להתקשרות בחוזה להפעלת מחצבת דושן. נכון למועד הדוח, ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה, ובכלל כך קבלת אישור רמ"י והממונה על התחרות, וזאת עד למועד שנקבע בהסכם (שניתן להארכה בהסכמת הצדדים). למועד הדוח טרם התקיימו התנאים כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-017584), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה, וכן באור 34ב' לדוחות הכספיים.

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

לאחר הפעלתה ומימוש התנאים המתלים בהסכם תפיק החברה במחצבת דושן גם אגרגט בזלת המשמש 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).

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

.4.2.1.2 פרטים אודות המחצבות של הקבוצה:

שם המחצבה	חלק הקבוצה נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי[17]	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2019-2021	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשיה
מחצבת מיתרים	100%	החברה מחזיקה בהרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים, מכוח שני חוזי הרשאה לחציבה עם הממונה (להלן: "**חוזה הרשאה א**", ו-"**חוזה הרשאה ב**", וביחד: "**חוזי ההרשאה**"), כאשר חוזה הרשאה א' הוא על שטח של 299 דונם וחוזה הרשאה ב' הוא על 75 דונם (להלן ביחד: "**שטח ההרשאה**"). חוזי ההרשאה היו בתוקף עד 31.12.2015 ולמועד הדוח, טרם נתקבל מסמך הארכה. בהקשר זה יצוין כי בדומה לחברה, ולמיטב ידיעתה של החברה, כל המחצבות באיו"ש טרם קיבלו מסמך הארכה. החברה מעריכה כי היא עומדת בתנאי חוזי ההרשאה. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 30.6.2023 שמתחדש מידי שנה. חוזי ההרשאה הינם הסכמים המוארכים אחת לשלוש שנים בכפוף לעמידה בתנאי חוזי ההרשאה. נכון למועד זה, על פי הסכמי ההרשאה, החברה הפקידה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה על פי חוזי ההרשאה (בסכומים שאינם מהותיים לחברה) ושהינם בתוקף עד לתום התקופה על פי חוזי ההרשאה.	2.5 מיליון טון	4 מיליון טון	2,441,345 טון בשנת 2021; 2,296,329 טון בשנת 2020; 2,099,030 טון בשנת 2019.	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ-54 דונם לפעילות המחצבה.
מחצבת נעצוץ (הרישיון הסתיים)	100%	מחצבה לחציבת סלעי גיר המיועדים להפקת חצץ ואבן בהר נעצוץ, מ.א חבל אילות, בשטח של כ-305 דונם. החברה מחזיקה בזכויות הרשאה לכריה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") מכוח חוזה הרשאה לחציבה מחודש מרץ 2012, אשר נחתם כתוצאה מזכיית החברה במכרז של המינהל. על פי תנאי המכרז, החברה התחייבה להפיק 250,000 טון לפחות במשך 5 השנים הראשונות. רישיון החציבה הסתיים ביום 26.02.22 והפעילות בה הופסקה.	--[18]	מיליון טון	--	--	--

[18] בשנים 2017 עד 2021 לא התבצעה כרייה במחצבת נעצוץ, ובהתאם לא צוין קצב הכרייה במחצבה.

4.2.2. <u>בטון</u>

4.2.2.1. כאמור לעיל, הבטון הינה תערובת המיוצרת עם צמנט (מלט) בשילוב אגרגטים שונים, חול מחצבה, חול, מים ותוספים שונים. ההרכב של תערובת הבטון קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר.

נכון למועד הדוח, לחברה יש 3 מפעלי בטון הממוקמים באזור הדרום ומפעל בטון נייד באיזור ירושלים (המשמש את החברה בפרויקט בתחום התשתיות כמפורט בסעיף 4.2.2.3 להלן)..

כמו כן, יצוין כי למועד הדוח: (א) פועלת החברה להקמת מפעל בטון נוסף באזור דימונה במהלך שנת 2022 כמפורט בסעיף 4.2.2.5 להלן; (ב) פועלת החברה לאפשרות של הקמת 3 מפעלי בטון נוספים באזור הדרום והמרכז (קרית גת, רמלה וחצב). במסגרת זו התקשרה במהלך השנים 2020-2021 במספר הסכמי שכירות בערים אלה ופועלת לקידום המצב התכנוני בשטחים כאמור, באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעלי הבטון. בהתחשב באמור, הסכמי השכירות כאמור כוללים תנאי מתלה לביטול ההסכמים במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור. יצוין כי למועד הדוח 2 מפעלים נמצאים בשלבים מתקדמים של קבלת היתרים אשר להערכת החברה צפויים להתקבל במהלך שנת 2022; ו- (ג) רכשה החברה קרקע באופקים, בהיקף שאינו מהותי לפעילות החברה, אשר בכוונת החברה לפעול להשלמת הסדרת המצב התכנוני בקרקע לצורך האפשרות של הקמת מפעל בטון נוסף בעתיד. הקמת מפעל כאמור אינה צפויה במהלך השנה הקרובה.

הערכות החברה כאמור בדבר המועד הצפוי לקבלת היתרים למפעלי הבטון והקמתם, הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות כאמור נסמכות על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר, בשים לב ובהתחשב בסיבות שאינן תלויות בחברה, ובכלל כך החלטות של רשויות וועדות מקומיות.

4.2.2.2. מפעלי הבטון של הקבוצה הינם מפעלים חדישים ומתקדמים כאשר תהליך ייצור הבטון נעשה ללא מגע אדם. המפעלים נמצאים האחד בסמוך לב"ש (עמק שרה) על קרקע של הקבוצה השני בתוך מחצבת מיתרים (באזור המתקנים המורשים של המחצבה) והשלישי באופקים. הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים (מספר שעות) ולפיכך הקבוצה אינה מייצרת מלאי אלא ייצור הבטון נעשה לפי הזמנה בפועל ובהתאם לדרישות לקוחותיה כאשר לרשות החברה עומד מערך שינוע מערבלים מיועד.

4.2.2.3. להלן פרטים אודות מפעלי הבטון של הקבוצה:

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

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

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

4.2.2.4. להלן יוצג פירוט ביחס לכל אחד מהמפעלים (בנפרד) של כושר הייצור המרבי השנתי והכמות שיוצרה בפועל בכל אחד מהם בשנים 2019 עד 2021 (מ"ק לשנה):

	2019	2020	2021	ייצור מקסימלי שנתי**
	בפועל	בפועל*	בפועל	
עמק שרה	62,168	38,844	71,166	180,000
מיתרים	20,178	8,710	21,509	180,000
אופקים	71,160	86,246	83,882	180,000

* הירידה בכמות שיוצרה בפועל במפעלים בעמק שרה ובמיתרים בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019 נובעת בעיקר מסיום פרויקטים.

** 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.

4.2.2.5. החברה החלה במהלך שנת 2019 בהליכים להקמת מפעל בטון נוסף באזור התעשייה דימונה. ביחס למפעל בדימונה, בהתאם לבקשה שהגישה החברה, מנהל מקרקעי ישראל הקצה לחברה שטח עליו יבנה מפעל הבטון האמור. נכון למועד זה, המפעל נמצא בשלבי סיום התהליך לקבלת היתר בנייה (וזאת בשונה מהערכות קודמות לפתיחת המפעל שהתייחסות לסוף שנת 2021).

העלויות הצפויות למועד זה להקמת כל מפעל שלגביו נערכת החברה כמפורט בסעיפים 4.2.2.1 ו- 4.2.2.5 לעיל הינן בטווח שבין 5 מיליון ש"ח ל- 9 מיליון ש"ח, כתלות בגודל המפעל. אופן מימון העלויות החזוי הינו יתרות המזומנים שבידי החברה ו/או ניצול מסגרות אשראי מבנקים.

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

4.2.3. <u>אספלט</u>

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

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

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

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

4.2.4. <u>מערך שינוע והובלה</u>

לקבוצה מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפזורת לאספקת חומרי המחצבה, ומשאיות מערבל בטון המשמשות לאספקת בטון מובא. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכי הקבוצה. לחברה מערך של כ- 15 משאיות ומערבלי בטון בבעלותה וכ- 15 נהגים המפעילים אותם וכן מסתייעת החברה במובילי משנה, על פי הצורך. למועד הדוח מגמת החברה היא להרחיב את הפעילות מול קבלני המשנה במטרה לייעל את מערך ההובלה. ביחס למכירת אספלט, החברה מעמידה, לרוב, לזכות הלקוחות שלוש אפשרויות להובלה: (א) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה באמצעות קבלני משנה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר; ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה. מערך ההובלה משמש, בין היתר, את חברות הקבוצה, ככל שהפרויקט הרלוונטי נמצא בדרום הארץ, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בקבוצה.

4.3. **פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021-201 אין לחברה קבוצת מוצרים בתחום זה אשר שיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד.

4.4. **לקוחות**

4.4.1. תחום התעשייה הינו תחום משלים לתחום הבנייה והתשתיות וככזה עיקר לקוחות החברה בתחום פעילות התעשייה הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזור הדרום כגון: קבלנים המבצעים פרויקטים בתחום הבנייה והתשתיות, 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 מתחום הפעילות. יחד עם זאת, לאור העובדה שמחצבות החברה, מפעלי הבטון ומפעל האספלט של הקבוצה ממוקמים באזור הדרום מרבית לקוחות הקבוצה הינם מאזור הדרום גם כן. בהתאם, היקף פעילות התשתיות באזור הדרום, בעיקר מטרופולין של באר שבע, מכתיב באופן ניכר ומהותי את היקף הפעילות של הקבוצה מול לקוחותיה ואת מספר הלקוחות הפעילים בתחום זה.

4.4.3. על לקוחות הקבוצה, נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סך מכירות פעילות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ-37 מיליון ש"ח (כ- 18% מסך המכירות בתחום הפעילות), לעומת סך של כ- 16 מיליון ש"ח בשנת 2020 (כ- 10% 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-101 ימים בממוצע לעומת שנת 2020 שעמד על כ- 115 ימים בממוצע.

4.5. **מימון**

4.5.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה בתחום פעילות זה התקשרה בהסכם להעמדת מסגרות אשראי עם בנקים מקומיים, כאשר מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 69 מיליון ₪ (לעומת כ- 29.6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020), ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סך של כ- 42 מיליון ₪ (למועד הדוח כ-10 מיליון ₪) (לעומת כ- 11.8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020 ולמועד הדוח 10 מיליון ₪ בהתאמה). בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב משתנה על בסיס הפריים) בשיעור של עד פריים + 1.0%.

4.5.2. במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה הקבוצה לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר אין בהן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, עומדת הקבוצה בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים המממנים כאמור.

4.6. **שיווק והפצה**

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

4.7. **צבר הזמנות**

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

4.8. **תחרות**

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

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

4.9. **עונתיות**

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

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

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

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

4.10.2. בשנת 2021 היווה שיעור רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) כ- 14% מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות (לעומת כ- 17% בשנת 2020).

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

4.11. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

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

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

4.12. **גורמי סיכון בתחום התעשייה**

4.12.1. <u>העלאת התמלוגים למחצבות</u>

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

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

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

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל

5.1 **מידע כללי על תחום הפעילות**

5.1.1 כללי

5.1.1.1 נכון למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל באמצעות אורון נדל"ן (100%). פעילותה של החברה בתחום זה כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין.

5.1.1.2 הפעילות בתחום זה מבוצעת באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם באר-שבע, ראשון לציון, אור יהודה, מבשרת ציון, תל אביב, חדרה, וכוללת גם פרויקטים בתהליכי תכנון שונים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) כמפורט בסעיף 5.9 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג תמ"א 38 מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל.

5.1.1.3 למועד הדוח לקבוצה 2 פרויקטים בביצוע, שהינם פרויקטים בתכנית "מחיר למשתכן", בהם נבנות 456 יחידות דיור וכן 2[1] פרויקטים בתכנון (מתוכם פרויקט אחד בתכנית מחיר למשתכן) לבניית 542 יחידות דיור (בעיקר פרויקטים של "מחיר למשתכן" כמפורט בסעיף 5.8 להלן). כמו כן, לקבוצה 2 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 446 יחידות דיור (מתוכן 338 לשיווק על ידי החברה) אשר התב"ע בגינם אושרה (לפרטים ראו סעיף 5.9 לדוח, סה"כ לחברה 1,336 יח"ד בביצוע ובתכנון מפורט.

5.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

---

[1] שניים מהפרויקטים אופיינו על ידי החברה כפרויקט אחד, כמפורט בסעיפים 5.8 ו- 5.8.4 לדוח.

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

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 2021 נמכרו כ- 56 אלפי דירות חדשות (לעומת כ- 38 אלפי דירות בשנת 2020). כמו כן, בחודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021 הסתכמו מספר הדירות שנמצאות בתהליכי בנייה לכ- 56 אלף (לעומת כ- 50 אלף דירות ב 12 החודשים של התקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, בחודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021 הושלמה בניתן של 47 אלף דירות לעומת כ- 46.5 אלף דירות ב 12 חודשים של התקופה המקבילה אשתקד.

ליום 31.12.2021 הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה ירדו בשיעור של כ- 80% (בהשוואה ליום 31.12.2020), והרווח הגולמי של החברה בתחום פעילות קטן בשיעור של כ-76% (כאשר עמד על כ- 6 מיליון ש"ח לעומת כ- 26 מיליון ש"ח בשנת 2020). הסיבה לכך היא עיתוי סיומם של פרויקטים לצד תחילתם של פרויקטים מהותיים חדשים אשר טרם החל שיווקם. בשנת 2021 נמסרו 284 יחידות דיור (כאשר בשנת 2020 נמסרו על ידי החברה 135 יחידות דיור). להסברים בדבר תוצאות הפעילות ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021 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, 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, עם הבשלת התנאים לקידום יעדי הממשלה כאמור יתכן שמגמה זו עשויה להשתנות ומשאבי הממשלה והגופים התכנוניים ינותבו להמשך קידומם.

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

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

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

5.1.5.2. **חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974** - חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 ("**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, ובכלל זה פרויקטים של הריסה ובניה בהתאם להוראות תמ"א 38 (38/2). פרויקטים של פינוי בינוי מתאפיינים בהלכים סטטוטוריים לאישור תוכנית בניין עיר חדשה המוסיפה זכויות בניה למתחם בו מבוצע הפרויקט. בפרויקטים מסוג זה נדרשת, ככלל, הכרזה על מתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016. כמו כן, לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי נדרשת הסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות במתחם הרלבנטי. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006, לאחר התקשרות עם הרוב המיוחס הקבוע בחוק כאמור, ניתן לאכוף בתנאים שונים על המיעוט המסרב הצטרפות לפרויקט. כמו כן, על מנת לממש פרויקט מסוג זה יש להכריז על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית באחד משני מסלולי ההכרזה הקיימים (רשויות/יזמים). משמעות ההכרזה המרכזית היא הענקת פטור מחובת תשלום מס שבח בעסקה שבין בעלי הדירות לבין היזם, מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה שניתנים לבעלי הדירות, הנחה במס רכישה ליזם וכן אפשרות להגשת בקשה לקבלת פטור מלא או חלקי מחובת תשלום היטל השבחה.

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 לבתי 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 או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים.

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

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

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

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.13 להלן.

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

לפרטים ראו סעיף 0 להלן.

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

5.2. **תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)**

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	39,718	198,290	236,479
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	6,363	26,153	26,343

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	באלפי ש"ח		
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)*	6,363	21,749	21,083
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	468,972	433,028	447,381
מדדים פיננסיים נוספים			
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	121.5	115.1	114.5

*לפרטים בדבר הסכם לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן במהלך שנת 2020 ראו סעיף 5.14 להלן. טרם הרכישה החזיקה החברה ב-80% מהונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן.

5.3. נתונים מצרפיים

נכון ליום 31.12.2021 אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (במאוחד):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	נתונים כספיים
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	456
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)	219,811
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)	191,467
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	127
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	323
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (1.1.2021) ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	18

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

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

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2022	רבעון 1	18,588	1,936
	רבעון 2	19,971	8,700
	רבעון 3	23,043	12,900
	רבעון 4	23,043	42,079
שנת 2023		68,976	78,157
שנת 2024		--	--
שנת 2025		--	--
שנת 2026 ואילך		--	--
סה"כ		**153,622**	**143,772**

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

צבר ליום 31.12.2021	
צבר לקוחות חיצוניים	2,380,080
צבר למועד הדוח (קרי, ליום 28 בפברואר)	
צבר לקוחות חיצוניים	2,351,000

5.6 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כאמור לעיל, בחלק מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו חברת המגורים, המספקת לקבוצה את שירותי הבנייה בפרויקטים מסוימים, החל מההקמה ועד למסירת יחידות הדיור לרוכשים וסיום תקופת הבדק. בדרך כלל, הקבלן המבצע מתקשר לפי צרכיו עם קבלני משנה נוספים לצורך הקמת הפרויקטים. למיטב הערכת החברה, לקבוצה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוים בתחום הפעילות וזאת בין היתר לאור העובדה כי לקבוצה יכולות ביצוע קיימות לבניית פרויקטים למגורים.

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

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

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף הרכישות מהספק בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	משקל הספק ביחס לכלל הרכישות התחום	תלות מיוחדת בספק	נושאים נוספים
חברת המגורים	כן	17,274	52%	לא	--

5.7 פרויקטים של הקבוצה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

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

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני מתאגידים פיננסיים. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי כאמור נע בין 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 הממן. 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 הבנק הממן מעמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום לטובת הפרויקט.

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

5.7.1. <u>פרויקטים בהקמה</u> - ליום 31.12.2021 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 31.12.2021 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בתכנון שאינם פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד.

5.7.3. להלן פרטים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2021 :

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ התקשרות בהסכם רכישה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט* (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
סיגליות (מחיר למשתכן)*	באר שבע	דצמ-16	ספט-18	מאי-21	100%	284	123	28,331	301,378	24,500	258,504	3,831	42,874	14%	14%	9,330	8,584

*פרויקט שסווג כפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד.

5.8. פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2021, לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד שאינם פרויקטי התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים ראו סעיפים 5.9 ו- 5.9.2 להלן) כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016: (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 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; ו- (4) פרויקט (בשוק החופשי; 2 פרויקטים שאוחדו לפרויקט 1) בשכונת סיגליות בבאר שבע (פרויקט סיגליות ב') לחכירת מקרקעין לבניית 152 יח"ד. 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)*	דצמ-23
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)*	נוב-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	דצמ-23
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם קבלני פאושלי עם קבלן מוסמך
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	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי חברת ערים
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

***יודגש כי 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 לעיל.**

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2021			
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

	שנת 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2020**	**2019**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,144	74,144	70,514	70,514	70,514	70,739
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	10,947	6,882	2,079	1,608	1,430	1,113
עלויות מצטברות בגין בנייה	7,211	489	90	64	64	63
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,382	8,499	7,944	7,362	4,928
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	102,019	90,897	81,182	80,130	79,370	76,843
סה"כ עלות מצטברת בספרים	102,019	90,897	81,182	80,130	79,370	76,843
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	3,630	3,630	3,630	3,405
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,007	6,072	10,875	11,345	11,524	11,841
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	142,329	149,051	149,450	149,476	149,476	149,477
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	335	1,218	1,773	2,355	4,789
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	7%	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	דצמ-23	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 2021	11,340	21,191
שנת 2022	84,646	65,615
שנת 2023	68,977	78,157
שנת 2024	--	--
שנת 2025	--	--
שנת 2026 ואילך	--	--
סה"כ	164,962	164,962

שיווק הפרויקט

		2021					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	127	127	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	11,893	11,893	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	119	119	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	11,086	11,086	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	8	8	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	807	807	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	127	127	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	13,871	13,871	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	13,228	13,228	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	22,699	22,699	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	127	127	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	11,893	11,893	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	119	119	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	11,086	11,086	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	8	8	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	807	807	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	13,871	13,871	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,228	13,228	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	22,699	22,699	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	350,793	350,793	-	-	-	-	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	164,962	164,962	-	-	-	-	-
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	60%	60%	-	-	-	-	-
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	84%	84%	-	-	-	-	-
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	11%	11%	-	-	-	-	-
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	118	118	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	8,748	8,748	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	22	22	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	62	62	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	1,710	1,710	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	7,038	7,038	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		38,225	38,225	-	-	-	-	-

		2021					לשנה שנסתיימה ביום	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח״ד		25	25	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		15,966	15,966	-	-	-	-	-
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד	סה״כ יח״ד	25	25	-	-	-	-	-
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	15,966	15,966	-	-	-	-	-
	יח״ד תכנית מחיר למשתכן	18	18	-	-	-	-	-
	יח״ד שוק חופשי	7	7	-	-	-	-	-
	יח״ד מ״ר תכנית מחיר למשתכן	1,382	1,382	-	-	-	-	-
	יח״ד מ״ר שוק חופשי	738	738	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	350,793	310,813	294,718
עלויות פרויקט צפויות	246,355	244,128	252,403
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*	104,438	66,686	42׳315
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה	1,999	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה*	102,439	66,686	42,315
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	29.77%	21.46%	14.4%
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-מחיר למשתכן**	11,921	10,682	10,663
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר- שוק חופשי	23,170	18,416	17,462

* 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	118,875	110,657	102,439	94,221	86,003
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	88,890	95,710	102,439	109,168	115,898

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	61,450
	31.12.2020	מוצג כהלוואה לזמן קצר	55,136
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			50,550 אלפי ש״ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים+0.5%

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

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	60,450
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	60,450

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	104,438
התאמות לעודפים, סה"כ	13,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	117,438
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
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)	ספט-25
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	אפר-22

מועד סיום שיווק (מתוכנן)	ספט-25
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם (הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה)
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	אפר-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 31.12.2021			
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 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	178,861	178,841	178,841	178,841	178,841	180,824
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,772	3,315	2,727	2,566	1,821	9
עלויות מצטברות בגין בנייה	173	165	159	153	66	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	11,893	10,435	9,046	7,695	6,349	691
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	194,699	192,756	190,773	189,255	187,077	181,524
סה"כ עלות מצטברת בספרים	194,699	192,756	190,773	189,255	187,077	181,524

	שנת 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	2,678	2,698	2,698	2,698	2,698	1,979
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,992	9,450	10,038	10,199	10,944	12,756
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	324,289	324,297	324,303	324,309	324,396	312,488
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,558	5,015	6,404	7,755	9,101	7,420
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	ספט-25	יונ-25	פבר-25	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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	612,691	586,947	570,922
עלויות פרויקט צפויות	534,216	512,209	513,520
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**78,475	**74,738	57,402
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	78,475	74,738	57,402
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	12.73%	12.73%	10.05%
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-מחיר למשתכן**	9,034	9,034	9,034
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **-שוק חופשי**	23,578	21,007	21,007
מחיר למטר מסחרי	16,200	16,200	15,000

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

**** 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	139,744	109,110	78,475	47,841	17,206
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	46,029	62,252	78,475	94,698	110,921

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	152,283
	31.12.2020	מוצג כהלוואה לזמן קצר	152,297
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			12/12/2019
סה"כ מסגרת			152,500
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			217
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית			האשראי ייפרע עד ליום 21/12/2022 (סכום של כ- 15.6 מיליון ₪ מתוך ההלוואה נפרע בתוך 3 חודשים ממועד ההלוואה) ותשלומי הריבית משולמים
תניות פיננסיות מרכזיות			הלוואות הבעלים עד לגובה הגרעון בהון העצמי של הלווה, תחשבנה נחותות לאשראים ולחובות הלווה לבנק בגין המימון לרכישה. למועד הדוח עודף הלוואות הבעלים על הגרעון בהון העצמי של הלווה עומד על 142 מיליון ש"ח.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום 200 מיליון שקלים.

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	159,283
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	159,283

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	74,475
התאמות לעודפים, סה"כ	29,200
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	107,675
מועד צפוי למשיכת עודפים	שנים 2024-2025
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.

5.8.3. <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% (ראו סעיף 5.14 לדוח)
מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	נוב-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8,416
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	מאי-24
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	דצמ-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	מאי-24
הסכמים עם קבלני ביצוע	הפרויקט יבוצע על ידי חברת המגורים שבבעלות הקבוצה
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)*	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 31.12.2021			
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	23,668	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 2021				**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2020**	**2019**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	102,917	102,917	102,917	102,917	94,297	8,620
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	5,106	3,770	3,301	1,977	1,620	--
עלויות מצטברות בגין בנייה	15,040	3,746	3,376	3,375	3,375	--

	שנת 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	5,663	4,819	4,031	3,165	41
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	129,621	116,096	114,413	112,300	102,456	8,661
סה"כ עלות מצטברת בספרים	129,621	116,096	114,413	112,300	102,456	8,661

	שנת 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	18,087	18,087	18,087	18,087	3,634	97,931
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	11,562	12,898	13,367	14,691	5,992	7,612
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	185,095	196,389	196,759	196,760	190,766	194,140
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	895	1,739	2,527	1,641	4,806
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
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

		2021					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	54	54	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	5,559	5,559	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	54	54	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	5,559	5,559	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	1,656	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	54	54	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	9,597	9,597	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,597	9,597	-	-	-	-	-
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-

		2021					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	54	54	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	5,559	5,559	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	54	54	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	5,559	5,559	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	1,656	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	9,597	9,597	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,597	9,597	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	14,874	14,874	-	-	-	-	-
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	431,394	431,394	-	-	-	-	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	53,347	53,347	-	-	-	-	-
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	*23%	*23%	-	-	-	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	*23%	*23%	-	-	-	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	0	-	-	-	-	-	-
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	185	185	-	-	-	-	-
	סה"כ יח"ד מ"ר	19,787	19,787	-	-	-	-	-
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	59	59	-	-	-	-	-
	יח"ד שוק חופשי	126	126	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	5,523	5,523	-	-	-	-	-
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	14,264	14,264	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	0	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		97,877	97,877	-	-	-	-	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		54	54	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)*		9,474	9,474	-	-	-	-	-

		2021					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד*	סה״כ יח״ד	54	54	-	-	-	-	-
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	9,474	9,474	-	-	-	-	-
	יח״ד תכנית מחיר למשתכן	54	54	-	-	-	-	-
	יח״ד שוק חופשי	-	-	-	-	-	-	-
	יח״ד מ״ר תכנית מחיר למשתכן	5,115	5,115	-	-	-	-	-
	יח״ד מ״ר שוק חופשי	0	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר	0	-	-	-	-	-	-

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	431,394	368,179	321,851
עלויות פרויקט צפויות	344,365	313,151	281,069
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**87,029	55,028	40,781
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה*	87,029	55,028	40,781
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	20.17%	14.95%	12.67%
מחיר ממוצע למ״ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- מחיר למשתכן**	9,466	8,787	8,787
מחיר ממוצע למ״ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- שוק חופשי**	24,701	16,535	16,535
מחיר ממוצע למ״ר מסחר	14,874	14,553	11,000

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

****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	130,168	108,599	87,029	65,459	43,890
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	67,016	77,022	87,029	97,036	107,043

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	83,720
	31.12.2020	מוצג כהלוואה לזמן קצר	83,719
מוסד מלווה			גוף מוסדי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			פברואר 2020
סה"כ מסגרת			83,620
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון ריבית רבעוני, פרעון קרן ב 31/3/2022
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 386 מיליון ש"ח..

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	83,620
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	83,620

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	87,029
התאמות לעודפים, סה"כ	19,600
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	106,629
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	8,810 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)Q	ספט-24
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	יולי-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	ספט-24
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים ; טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	מאי-22
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 הסיגליות 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)	--

***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 31.12.2021			
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 2021				**לשנה שנסתיימה ביום**	
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**	**2020**	**2019**
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,706	21,082	18,971	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	629	543	114	99	--	--
עלויות מצטברות בגין בנייה	39	35	5	-	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	765	501	231	82	--	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת	41,195	40,785	21,432	19,152	--	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	41,195	40,785	21,432	19,152	--	--

	שנת 2021				לשנה שנסתיימה ביום	
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2020	2019
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	39	94	18,718	20,829	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,243	7,329	7,758	7,773	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	106,077	106,081	106,111	106,116	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,034	3,298	3,568	3,717	--	--
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי*	ספט-24	ספט-24	ספט-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.**

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	198,413	--	--
עלויות פרויקט צפויות	163,767	--	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	34,646	--	--
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*	34,646	--	--
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	17.4%	--	--
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר **- שוק חופשי**	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	40,826	31,807	22,788	13,769	4,751
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	12,176	17,482	22,788	28,094	33,400

מימון ספציפי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2021	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31,821
	31.12.2020	מוצג כהלוואה לזמן קצר	--
מוסד מלווה			תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			21/03/21
סה"כ מסגרת			32,000
מתוכה יתרה שטרם נוצלה			179
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים+1%
מועדי פירעון קרן וריבית			פרעון ריבית רבעוני, פרעון קרן 30/09/2022
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]			--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			לא
בטחונות			משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות חברת האם מוגבלת לסכום של 46 מיליון ש"ח..

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	31,821
	דרגה שנייה	--	--
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	31,821

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי	22,788
התאמות לעודפים, סה"כ	8,300
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	31,088
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.

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

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

מספר	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש * [חודשים]
1	נתניה	פרויקט פינוי בינוי	32	93	כ-74% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים; מבצעים פעולות לקידום אישור תב"ע	12	קיים
2	הוד השרון	פרויקט פינוי בינוי	32	97	כ-75% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים. נערכים לקראת הגשת התב"ע	2	קיים
3	תל אביב	פרויקט פינוי בינוי	144	312	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים ; במו"מ עם העירייה לגבי אופן בינוי הפרויקט וקידום התב"ע.	12	קיים
4	בת-ים	פרויקט פינוי בינוי (ראה סעיף 5.9.2)	72	267	כ-81% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים; בהליך חידוש תוקף תב"ע	20	קיים
5	תל אביב	פרויקט תמ"א 38/2	19	38	כ-84% מהדיירים חתמו נון שופ תכנוני מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים; בהליך בדיקה לביצוע הליך של איחוד וחלוקה. נחתם נון שופ תכנוני	8	קיים
6	תל אביב	פרויקט פינוי בינוי (ראה סעיף 5.9.2)	72	172	כ-98% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	אושרה תוכנית עיצוב. מתקדמים להיתר בניה. צפי להיתר 1/23	48	קיים
7	חדרה –	פרויקט פינוי בינוי	36	274	כ-100% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	בשלב היערכות לפינוי דיירים טרם ביצוע	60	קיים
8	נתניה	פרויקט פינוי בינוי	44	176	כ-47% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	ממשיכים בתהליך חתימת חוזים; במקביל מבצעים פעולות לאישור תב"ע	12	18
9	חולון	פרויקט פינוי בינוי	49	125	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בשלבי טיוטות של הסכם מחייב תבע בהפקדה (ח - 619)	טרם החל	6
10	בת ים	פרויקט פינוי בינוי	96	310	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בטיוטת הסכם מחייב לפני חתימת הדיירים	טרם החל	6
11	לוד	פרויקט פינוי בינוי	128	770	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	ישנה הודעת זכיה כיזם בפרויקט. קיים מו"מ מול המנהלת התחדשות עירונית לוד והחכ"ל. בטיוטת הסכם מחייב.	טרם החל	8
12	חולון	פרויקט פינוי בינוי	48	125	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בטיוטת הסכם מחייב. לפני חתימת הדיירים. במסגרת תבע בהפקדה ח - 619	טרם החל	3
13	בת ים	פרויקט פינוי בינוי	56	179	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בטיוטת הסכם מחייב	טרם החל	6
14	חיפה	פרויקט פינוי בינוי	66	264	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	החברה נבחרה כיזם לפרויקט ע"י הנציגות. בטיוטת הסכם מחייב. לפני חתימת הדיירים.	טרם החל	8

מספר	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה	משך מתחילת ביצוע ההחתמות	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש * [חודשים]
15	בת-ים	פרויקט פינוי בינוי	129	357	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בטיוטת חוזים מחייבים + עסקת קומבינציה	טרם החל	6
16	רחובות	פרויקט פינוי בינוי	48	180	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	החברה נבחרה כיזם לפרויקט ע"י הנציגות. בטיוטת הסכם מחייב. לפני חתימת הדיירים.	טרם החל	8
17	באר שבע	פרויקט פינוי בינוי	159	900	כ- 14% מהדירים חתמו על נון שופ. החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	החברה נבחרה כיזם לפרויקט ע"י הנציגות. בשלבים ראשונים מול העירייה לקביעת המתווה התכנוני של הפרויקט	טרם החל	8
18	ראשל"צ	פרויקט פינוי בינוי	33	183	כ-67% מהדירים חתמו על נון שופ. החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	החברה נבחרה כיזם לפרויקט ע"י הנציגות.	טרם החל	8
19	פרדס חנה	פרויקט פינוי בינוי	60	330	החברה נבחרה כיזם ע"י הנציגות	בטיוטת חוזים.	--	טרם ידוע

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

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-75% וקבלת היתר צפויה במהלך 3 השנים הקרובות* :

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במ' ₪	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
השלום -87 89 תל אביב	סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	98% אושרה תוכנית עיצוב ומתקדמים להיתר בניה- צפי התחלת בנייה, ינואר 2023 וסיום צפוי דצמ'-2025	14	2.4	60	83	354	110
הגדוד העברי אולגה	סה"כ 274 יח"ד, מתוכן 238 יח"ד לשווק+600 מ"ר מסחר	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו 100% חתימות	100% חתימות, לפני פינוי דיירים צפי התחלת בניה אוג-2022 וסיום צפוי דצמ'-2025	6	7.6	79	97	444	129

***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. **לקוחות**

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

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

כמו כן, כאמור בסעיף 5.1.5.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק אחראית הקבוצה (באמצעות הקבלן המבצע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2021 סך של כ- 100 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 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח וכ- 258 מיליון ש"ח, בהתאמה.

5.11. **הון חוזר**

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 של 12 חודשים)	סך הכל
נכסים שוטפים	508	(335)	173
התחייבויות שוטפות	395	(281)	114
עודף (חוסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	113	(545)	56

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. 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. **תחרות**

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

5.14. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

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

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

ליום 31.12.2021 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 של החברה. כתוצאה מהשלמת העסקה, ההון המיוחס לבעלים של החברה (ההון ללא זכויות מיעוט) קטן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, כאשר סך ההון (המאוחד) של החברה קטן בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

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

<u>שינויי חקיקה</u>

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

<u>סיכוני יזמות</u>

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

5.16.1. <u>אי קבלת היתרים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של הקבוצה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. לפירוט ההשפעות העיקריות של המשבר הכלכלי שחל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה על סביבתה העסקית של החברה וכן על פעילות החברה בתקופה שעד למועד הדוח, ראה באור 35 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	+		
אי עמידה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון		+	
מדיניות ממשלה ותנודתיות בענף הבנייה	+		
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה			+
אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם	+		

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

6.1. **תחום התשתיות** - לצורך ביצוע עבודות בתחום התשתיות מפעילה הקבוצה קבלני משנה שמעמידים ציוד מכני הנדסי 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 ו- 4.2.2.3, בהתאמה). כמו כן, הקבוצה מחזיקה במשאיות להובלת אגרגטים ומשאיות מערבלי בטון לאספקת בטון מובא, משאית להובלת ציוד כבד וכן מפעילה קבלני משנה בהתאם לצורכי הקבוצה. בנוסף, הקבוצה מחזיקה בזכויות במקרקעין בשטח של כ- 6 דונם, באזור התעשייה בבאר שבע עליו הוקם מפעל בטון.

6.3. **כללי** - לחברה רכוש קבוע המשמש לפעילותה בהם מבני משרדי מכירות לתחום הנדל"ן 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, בפארק העסקים בקיסריה ובחולון. סה"כ הקבוצה שוכרת משרדים בשטח כולל של כ- 3,809 מ"ר באותם ערים לצורך פעילותה העסקית. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים. לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמי שכירות בקשר עם המשרדים בבאר שבע ובפארק העסקים בקיסרה, עם בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטת בעלי השליטה בחברה, ראו באור 28(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

6.4. לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה החברה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 כמלאי ראה סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

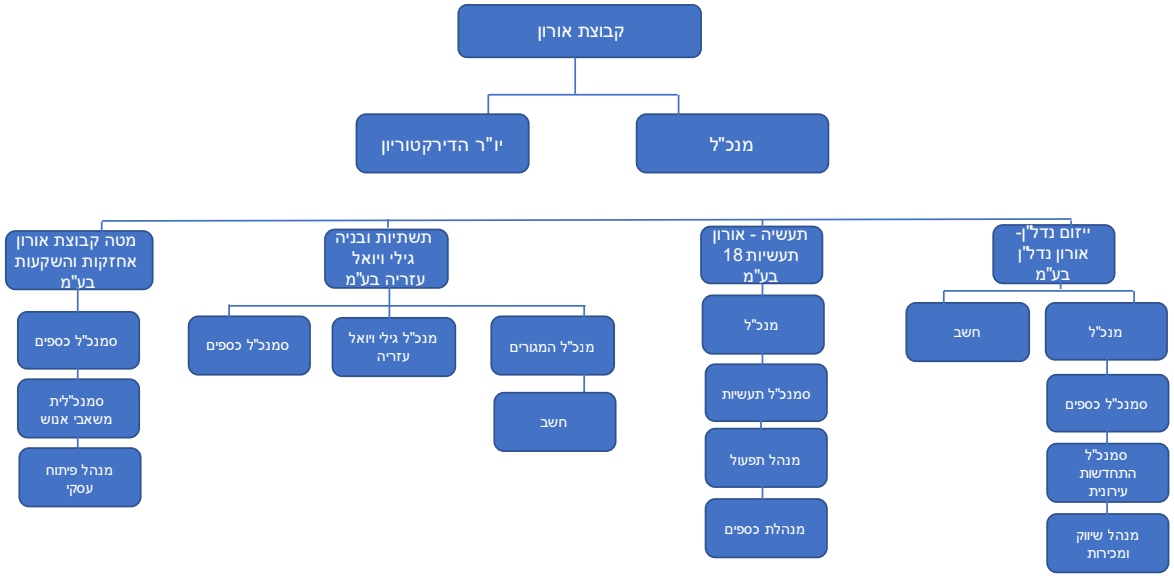
7. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מועסקים בחברה 343 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2021:

תחום פעילות	31.12.2021	31.12.2020
קבלנות	192	194
נדל"ן יזמי למגורים	23	21
תעשיה	90	93
הנהלה ומטה	38	36
סה"כ	**343**	**344**

סמוך למועד הדוח עובדים בחברה כ- 358 עובדים.

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה:



7.1 השקעות הקבוצה באימונים והדרכה

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

7.2 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

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

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

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

7.2.4 <u>אנשי מפתח</u>

יצוין כי מבין נושאי המשרה המכהנים בחברה, ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה, המכהנים כמנכ"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 2021:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	895,604	(334,637)	560,967
התחייבויות שוטפות	787,653	(281,000)	506,653
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	107,951	(53,637)	54,314

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

9. <u>נכסים לא מוחשיים</u>

הקבוצה מחזיקה, בין היתר, בנכסים לא מוחשיים כגון רישיונות, היתרים הרשאות וכדומה אשר מפורטים בדוח זה לעיל במסגרת תיאור תחומי הפעילות של הקבוצה. לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של הקבוצה להם נזקף ערך בדוחות הכספיים של החברה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10. <u>מימון, אשראי והשקעות</u>

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

10.2. **שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות**

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של הקבוצה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

		שיעור ריבית ממוצעת משוקללת	שיעור ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן קצר			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2%	2%
הלוואות לזמן ארוך			
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה על בסיס פריים	2.56%	2.56%
אגרות חוב	ריבית נומינלית קבועה	5.05%	3.7%

10.3. **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (ממוצעת) סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2021
שקל	315,846	2%	379,612	2.6%-1.6%

10.4. **אשראי שהתקבל מיום 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח**

מיום 31 בדצמבר, 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נטלה החברה אשראי כספי בהתאם למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.5. **מסגרות אשראי**

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים הסתכם לסך של כ- 165 מיליוני ש"ח מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נוצל סך של כ-57 מיליון ש"ח (לעומת כ- 114 מיליוני ש"ח וכ-40 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2020). נכון לסמוך למועד הדוח סך מסגרות האשראי (שאין משויכות לפרויקטים) האמורות עמד על כ-166 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ- 30 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 2.1% לבין 3.1%.

10.6. **הלוואות מהותיות**

לפרטים אודות הסכמי מימון לפרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי, פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בפרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין) ופרויקט "מחיר למשתכן" באור יהודה, ראו סעיפים 5.8.1, 5.8.2, 5.8.3 ו- 5.8.4 לדוח זה לעיל. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, שהינה הלוואה מהותית, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021 המצורף כחלק ב' לדוח זה.

10.7. **שעבודים וערבויות**

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 18 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 13ג ו- 15 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.9. **דירוג אשראי**

לפרטים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021.

11. <u>השקעות</u>

נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות. בדבר הלוואות שהחברה העמידה לחברות בנות ראה תקנה 11ב לפרק ד - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח זה.

12. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 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 ראה סעיפים 5.14, 4.11 ו 5.2.12 לעיל.

14. הסכמים מהותיים

במהלך תקופת הדוח לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל ושאינם מפורטים בסעיפים 3 עד 5 לעיל.

15. הליכים משפטיים

15.1. לפרטים אודות תביעה בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח אשר הוגשה על ידי הקבוצה נגד רכבת ישראל, לרבות ביחס לתביעה נגדית שהוגשה, ראו באור 18ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

15.2. לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי הקבוצה בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.2.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-012267), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר תביעה שכנגד שהוגשה כנגד החברה בהליך האמור, ראו גם באור 18ה2 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

15.3. לפרטים אודות תוצאות הליך משפטי במסגרת תביעה שהינה במהותה ייצוגית ולסכום של כ-3 מיליון ש"ח אשר התקבל בידה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-010668), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

15.4. למעט כמפורט בסעיפים 15.1-15.3 לעיל, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת ראו באור 18ה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

16.1 האסטרטגיה של החברה

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

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

16.1.1 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1.2 <u>בתחום התשתיות</u>

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התשתיות, שכן להערכת הנהלת החברה יש ביכולתה לעשות כן ללא השקעות מיוחדות תוך התמקדות בפרויקטים מסוג 'תכנון ביצוע' (DB). כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה המוסדית .

16.1.3 <u>בתחום התעשייה</u>

הקבוצה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, תוך הגדלת היקפי המכירות, ייעול אמצעי היצור, גיוון סל המוצרים והרחבת הפריסה הגיאוגרפית. לשם כך החברה פועלת להקמת מפעלי קצה נוספים בתחום הבטון וכן חתמה על הסכם להקמת שותפות עם מחצבות כנרת להקמת מחצבת דושן בצפון.

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

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

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

17. דיון בגורמי סיכון

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

17.1 סיכונים מאקרו כלכליים

17.1.1 חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

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

17.1.2 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, התעשיה והנדל"ן היזמי למגורים אשר כולם מושפעים מתמורות שחלים בענף הבנייה והתשתיות בישראל, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, במדיניות הממשלה ותקציב המדינה בקשר עם ביצוע פרויקטי תשתיות, במחירי חומרי הגלם 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

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה. לפרטים ראו גם באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

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

הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות. לפרטים ראו גם באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021. 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 החברה נוהגת להצמיד את התקשרויותיה בתחום התשתיות ואת מחירי הדירות אותם היא משווקת למדד תשומות הבניה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. ראו גם סעיף 2.2.1 לעיל.

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

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

17.2. **גורמי סיכון ענפיים**

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

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

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

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

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

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

17.2.4. <u>תחרות מוגברת</u>

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

17.3. **גורמים ייחודיים לקבוצה**

17.3.1. <u>תלות בבעלי השליטה</u>

החברה בפעילותה מסתמכת על הידע, הניסיון, המקצועיות, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים הפועלים בתחומי הפעילות של הקבוצה של ה"ה גילי עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**") המכהנים כמנכ"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 לשינויים במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבנייה ומדד הסלילה			+
אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם		+	
סיכונים ענפיים			
זמינות ומחירי חומרי גלם		+	
זמינות כוח אדם לענף הבנייה		+	
התחייבות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק			+
תחרות מוגברת		+	
סיכונים מיוחדים לחברה			
תלות בה"ה גילי עזריה ויואל עזריה		+	

חלק ב - דוח דירקטוריון ליום 31.12.2021 ונספח אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2021.

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

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

נכון למועד הדוח עוסקת החברה בשלושה מגזרי פעילות הכוללים ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות, ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילותה העסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 ("**הדוחות הכספיים**"), ראו סעיפים 5-3 לפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 וכן באור 32 לדוחותיה הכספיים.

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

2.1. **תחום התשתיות**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.12.2021 גדל בכ- 11% ביחס לתום שנת 2020, ועמד על כ- 2 מיליארד ש"ח (לעומת כ- 1.8 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2020). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 1.8 מיליארד ש"ח, קיטון של כ- 5% לעומת המועד המקביל אשתקד (אשר עמד על כ- 1.9 מיליארד ש"ח).

יצוין כי צבר ההזמנות כולל סך כולל של כ- 597 מיליון ש"ח המיוחסים לביצוע פרויקטים על ידי חברת המגורים (ב.ר) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("**המגורים**") עבור חברת אורון נדל"ן בע"מ (המשמשת זרוע הייזום של הקבוצה) של תכנית מחיר למשתכן בפרוייקט בראשון לציון (צריפין), באור יהודה ופרויקט נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע, אך לא כוללת את צבר הפרויקטים של התחדשות עירונית בגבעת אולגה ודרך השלום (שלהם יש תב"ע מאושרת) בסך של כ- 450 מיליון ש"ח שמתוכננים להיות מבוצעים על ידי חברת המגורים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.1.2. 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.

2.1.3. ביום 10.6.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז לביצוע עבודות להקמת חניון "חנה וסע" בנחל שורק שבירושלים. על פי תנאי המכרז, התמורה מוערכת בכ- 124 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ותקופת העבודות מוערכת בכ- 44.5 חודשים, נכון למועד הדוח ביצוע הפרויקט החל.

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-098892), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.1.4. ביום 12.10.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז לביצוע עבודות פיתוח ותשתית, בשטחי פארק אריאל שרון ושטחי מקווה ישראל. על פי תנאי המכרז, התמורה הכוללת בגין העבודות במכרז הינה פאושלית, בסך כולל של כ - 424 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ותקופת העבודות מוערכת בכ- 44 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות, צו תחילת עבודה התקבל במהלך חודש פברואר 2022 ותחילת ביצוע העבודות צפוי לתחילת חודש אפריל 2022. החברה (באמצעות חברת בת) הגישה הצעה משותפת במכרז יחד עם שותף שהינו צד ג', בחלוקה שווה בין הצדדים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-154923), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.2. **תחום הנדל"ן היזמי למגורים**

2.2.1. בשנת 2021 נמסרו 284 יח"ד (לעומת 135 יח"ד בשנת 2020), וזאת גם בשים לב לסיומו של פרויקט מהותי אחד בשנת 2021 ותחילתם של פרויקטים מהותיים חדשים, כאשר למועד הדוח ישנן 456 יח"ד בהקמה ו- 988 יח"ד בתכנון.

2.2.2. צבר הדירות למכירה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ליום 31.12.2021 הינו 1,336 יח"ד בהיקף מצטבר של כ- 2.4 מיליארד ש"ח (הכולל כ- 782 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אשר בביצוע, כ- 811 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בתכנון וכן כ- 798 מיליון ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינן יש תב"ע מאושרת ושנמצאים בשלבי תכנון סופיים (פרויקטים בדרך השלום בתל אביב ובשכונת אולגה בחדרה), וזאת לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2020 (כולל פרויקטי התחדשות עירונית בדרך השלום ובגבעת אולגה כאמור להלן).

2.2.3. לחברה עודפים צפויים בפרויקטים בביצוע ותכנון בהיקף של כ-655 מיליון ש"ח אשר למועד הדוח מתוכננים להיות משוחררים בין השנים 2025-2022. לפרטים ראו סעיף 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. ביום 10.5.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 76 יח"ד בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה לכ- 20.9 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-0812464), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. הזכייה מצטרפת לזכייתה של החברה במכרז בשטח קרקע סמוכה הכולל היקף זהה של יח"ד. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-134119), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. בהתחשב במיקום הסמוך של הפרויקטים, המאפיינים הדומים והיערכות החברה למועדי תכנון וביצוע דומים, בחרה החברה להציג את הפרויקטים כפרויקט אחד. לפרטים ראו סעיף 5.84 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

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 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 הדוח טרם התקיימו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-017584), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה, וכן באור 34ב' לדוחות הכספיים.

2.3.1.2. החברה פועלת להקמת מפעלי בטון נוספים באזור הדרום והמרכז (דימונה, קרית גת, רמלה וחצב). במסגרת זו: (א) פועלת החברה להקמת מפעל בטון נוסף באזור דימונה במהלך שנת 2022 כמפורט בסעיף 4.2.2.5 בפרק א' בדוח התקופתי; (ב) התקשרה החברה במהלך השנים 2020-2021 במספר הסכמי שכירות בערים קרית גת, רמלה וחצב ופועלת לקידום המצב התכנוני בשטחים כאמור, באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעלי הבטון. בהתחשב באמור, הסכמי השכירות כאמור כוללים תנאי מתלה לביטול ההסכמים במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור. יצוין כי למועד הדוח 2 מפעלים נמצאים בשלבים מתקדמים של קבלת היתרים אשר להערכת החברה צפויים להתקבל במהלך שנת 2022; ו- (ג) רכשה החברה קרקע באופקים, בהיקף שאינו מהותי לפעילות החברה, אשר בכוונת החברה לפעול להשלמת הסדרת המצב התכנוני בקרקע לצורך האפשרות של הקמת מפעל בטון נוסף בעתיד. הקמת מפעל כאמור אינה צפויה במהלך השנה הקרובה.

2.4. **כללי**

<u>נתונים כספיים</u>

2.4.1. ה- EBITDA [2] בשנת 2021 הסתכם בכ- 44 מיליון ש"ח ובכ-2 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2021 (לעומת כ- 61 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ- 7 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2020).

2.4.2. ביום 17.06.2021 השלימה החברה הנפקת 102,116,000 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-101616) וכן דיווח מיידי מיום 17.6.2021 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתא מס': 2021-01-102354), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.4.3. ביום 20.5.2021 הודיעה S&P מעלות על אשרור הדירוג של החברה והותרתו ללא שינוי, "ilBBB", עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-027982), 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 29.8.2021 כונסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר על סדר יומה, בין היתר, מינוי דירקטורים, לרבות דירקטורים חיצוניים, לכהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 30.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-145410), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.5. ביום 22.3.2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 11.4.2021. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-042372), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.6. ביום 10.9.2021 דיווחה החברה על סיום כהונתו של סמנכ"ל הכספים, אשר סיים את תפקידו ביום 30.11.2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-145410), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.7. ביום 23 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4.9 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר חלוקת דיבידנד המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.8. במהלך השנים האחרונות השלימה החברה רכישת כל החזקות המיעוט בכל החברות הבנות בקבוצה שלא היו בבעלותה המלאה, ובכלל כך רכשה את כל החזקות המיעוט בחברת ייזום הנדל"ן והחזקות המיעוט במספר חברות בתחום התשתיות. בנוסף, איחדה תחת חברה אחת את כל פעילות הקבוצה בתחום התשתיות, למעט חברת המגורים, על מנת להשיג, בין היתר, יתרונות עסקיים שונים ובכלל כך יישום סינרגיה בקבוצה על דרך של התייעלות בתשומות הניהוליות והתפעוליות תוך איחוד פונקציות, ניצול יעיל יותר של משאבים וכיו"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.4.9. **<u>נגיף הקורונה</u>** - במהלך תקופת הדוח ולמועד הדוח, לרבות בהתחשב בהתפתחותם של זנים חדשים מעת לעת, לא אותרה השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה, ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, וכן, למעט פרויקט קבלנות אחד, לא נרשמו עיכובים בפרויקטים של החברה כתוצאה ישירה מהתפשטות הנגיף. לפרטים ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

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

2.4.10. 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	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים	160,459	152,970	5%	לפרטים ראו סעיף 3.2 להלן וכן דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31.12.2021

נכסים	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
פיקדונות והשקעות אחרות	2,851	8,266	(66%)	הירידה בפיקדונות לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מירידה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות וכן מירידה בגין פיקדון במגזר התשתיות.
לקוחות והכנסות לקבל	249,879	222,052	13%	הגידול ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות והכנסות במגזר התשתיות והתעשייה ומנגד ירידה ביתרת הלקוחות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה משלב המעבר בין סיום פרויקטים ותחילת ביצוע של הפרויקטים החדשים.
מלאי בניינים למכירה	442,265	379,359	17%	הגידול במלאי לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מעליה במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מרכישת קרקעות והיוון עלויות למלאי בניינים למכירה בגין פרויקטים שנמצאים בשלבים ראשוניים של ביצוע ושיווק או שביצועם טרם החל.
נכסים שוטפים אחרים	40,150	28,961	39%	הגידול לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרות החייבים הוצאות מראש, עליה במקדמות לספקים ועליה ביתרות שוטפות מול מוסדות.
חייבים לזמן ארוך	97,173	96,404	1%	--
רכוש קבוע	88,912	70,105	27%	הגידול ביתרת הרכוש הקבוע לתום שנת 2021 נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה, בניכוי פחת שוטף.
נכסים לא שוטפים אחרים	46,720	50,821	(8%)	הירידה ביתרת הנכסים השוטפים האחרים לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובעת בעיקר מהפחתת יתרות נכסים בגין זכות שימוש (16IFRS).

התחייבויות	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים	382,801	330,907	16%	הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מגידול ביתרת אשראי לזמן קצר במגזר התעשיה וגידול בהלוואות לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי בשל רכישת קרקעות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	176,990	161,598	10%	העלייה לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובעת מגידול ביתרות הספקים במגזר התשתיות והתעשיה.
זכאים ויתרות זכות	162,670	168,466	(3%)	הירידה לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובעת בעיקר מירידה מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות, מירידה ביתרות שוטפות מול עובדים בגין שכר ומנגד עליה ביתרת המקדמות מלקוחות במגזר התשתיות
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	14,854	19,268	(23%)	הקיטון במקדמות לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מירידה במקדמות מלקוחות במגזר הנדל"ן היזמי בשל שלבי ביצוע שונים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,247	22,182	90%	הגידול לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מגידול בחלות השוטפת כתוצאה מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבת סדרה במהלך הרבעון השני של שנת 2021.

התחייבויות	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
התחייבויות שוטפות אחרות	8,091	10,336	(22%)	הקיטון לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מירידה ביתרת המיסים לשלם.
אגרות חוב	130,254	86,995	50%	הגידול לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מגידול בחלות השוטפת כתוצאה מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבת סדרה כאמור.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	5,666	5,477	3%	השינוי בגין הלוואה חדשה שנלקחה ומנגד פירעונות של הלוואות בסכום דומה.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	31,599	35,280	(10%)	הקיטון לתום שנת 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מהפחתה של התחייבות בגין חכירה (IFRS16).
הון עצמי מיוחס לבעלים	173,237	168,429	3%	הגידול נובע מרווח שוטף בשנת 2021 בניכוי דיבידנד שחולק.

3.1. המצב הכספי ותוצאות הפעילות

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 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
מחזור המכירות	238,556	219,352	9%	856,599	877,323	(2%)	ירידה במחזור תחום הנדל"ן היזמי ומנגד עליה במחזורים בתחום התשתיות והתעשייה.
רווח גולמי	12,548	21,181	(41%)	81,991	103,359	(21%)	הירידה ברווח הגולמי בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מירידה ברווח הגולמי במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מסיום פרויקטים ,מירידה ברווחיות הגולמית בפרויקטים במגזר התשתיות כמוסבר להלן ומירידה ברווחיות מגזר התעשייה מהפחתת מלאי חומרים במחצבת נעצוץ לאחר סיום תקופת הזיכיון.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	16,428	19,824	(17%)	58,103	62,977	(8%)	הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות חובות מסופקים.
הכנסות אחרות, נטו	1004	888	13%	1,644	2,200	(25%)	בעיקר רווח הון ממכירת רכוש קבוע.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
רווח (הפסד) תפעולי	(2,876)	2,245	(228%)	25,532	42,582	(40%)	הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר כתוצאה מההשפעות המפורטות בעלות המכר שקוזזה חלקית מהירידה בהוצאות הנהלה וכלליות.
הוצאות מימון, נטו	3,602	3,391	6%	12,304	15,099	(19%)	הירידה בהוצאות המימון בשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מעליה בהוצאות מימון שמהוונות למלאי בגין פרויקטים שהביצוע בהם טרם החל במגזר הנדל"ן היזמי ומנגד עליה בהוצאות מימון בגין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ב' שבמחזור.
הוצאות (הכנסות) מיסים	(1,307)	(6,937)	(81%)	3,420	60	--	מיסים על הכנסה נגזרים מהרווח לפני מס של החברה.

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
מחזור המכירות	182,968	162,598	13%	674,568	591,794	14%	העלייה במחזור בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מעליה במחזור בגין פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים וצבר פרויקטים שגדל בהשוואה לתקופות קודמות.
רווח גולמי	6,927	6,045	15%	43,936	40,170	9%	הגידול ברווח הגולמי בשנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהגידול במחזורים כאמור, הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובע מירידה ברווחיות של מספר פרויקטים שהסתיימו ושנמצאים בשלבי סיום.

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
מחזור המכירות	11,387	22,460	(49%)	39,718	198,290	(80%)	הקיטון בהכנסות בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מסיום פרויקטים במהלך שנת 2020 וטרם תחילת ביצוע של הפרויקטים החדשים בשנת 2021.
רווח (הפסד) גולמי	(65)	4,137	--	6,363	26,153	(76%)	השינוי ברווח הגולמי נובע מהקיטון במחזור המכירות לאור סיומם של פרויקטים וקצב

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
							התקדמות בביצוע פרויקטים חדשים כמוסבר לעיל.

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
מחזור המכירות	66,436	49,913	33%	202,749	159,294	27%	הגידול במחזור בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות בטון ואספלט.
רווח גולמי	8,578	10,856	21%-	33,774	33,302	1%	השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקר מהפחתת מלאי של מחצבת נעצוץ לאחר סיום תקופת הזיכיון.

3.2. **נזילות ומקורות מימון**

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	79,556	71,571	11%	(48,113)	96,231	(150%)	הגידול במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת בשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מגידול ביתרות מלאי בניינים למכירה, גידול ביתרת לקוחות וקיטון ביתרת הזכאים ויתרות זכות. הגידול ברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול ביתרת הספקים וירידה ביתרת הלקוחות ומנגד ירידה ביתרת הזכאים וגידול במלאי בניינים למכירה.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ/לפעילות השקעה	(8,742)	10,020	(187%)	(19,627)	(2,678)	633%	הגידול במזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	(13,101)	(15,968)	(182%)	75,229	(30,255)	(349%)	הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון ליום 31 בדצמבר 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבה ומעליה באשראי לזמן קצר, ומנגד ירידה בשל תשלום עבור רכישת מניות בחברה מאוחדת ופרעון חלות שוטפת של אג"ח

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			הסברים לשינויים
	2021	2020	% שינוי	2021	2020	% שינוי	
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	160,459	152,970	5%	160,459	152,970	5%	

3.2.1. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 297 מיליון ש"ח וכ- 231 מיליון ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 273 מיליון ש"ח וכ- 236 מיליון ש"ח בשנת 2020, בהתאמה).

3.2.2. בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה קיים הון חוזר שלילי. בהתאם, דירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מצבה הכספי של החברה (סולו ומאוחד) ובכלל זה את יתרות המזומנים של החברה, הונה החוזר, וכן את צבר ההזמנות של החברה, והגיע למסקנה כי אין בקיומו של הון חוזר שלילי בדוח הכספי הנפרד כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה ערך את בחינתו, בין היתר, לאור קיום תזרים מזומנים חיובי בדוח הכספי הנפרד ובהתבסס על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה (סולו), הנובעים מאחזקותיה של החברה בחברות בנות, ובכלל זה מקבלת דיבידנדים, מקבלת דמי ניהול וכן בהתחשב ביכולת החברה לגייס כספים, תוך שנבחן תזרים מזומנים חזוי של החברה במאוחד וצבר ההזמנות הקיים של הקבוצה.

הערכת הדירקטוריון הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, כמפורט בסעיף 17 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם גורמי הסיכון החלים על החברה.

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 הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבן הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט 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
	2021	2020	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	382,801	330,907	הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מגידול ביתרת אשראי לזמן קצר במגזר התעשיה וגידול בהלוואות לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	5,666	5,477	--
אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות	172,501	109,177	הגידול ליום 31 בדצמבר לעומת תום שנת 2020 נובע מהנפקת אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ב' שבמחזור ומנגד פירעון שוטף של אג"ח.

3.3.3. היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם כ- 6 מיליוני ש"ח וכ- 353 מיליוני ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 11.5 מיליון ש"ח וכ- 346 מיליון ש"ח בשנת 2020, בהתאמה). לתאריך הדוח לחברה כ- 208 מיליון ש"ח אשראי בלתי מנוצל מתוכו כ- 90 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בליווי.

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

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 2021. 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 2021:

	שעות
בחברה ובתאגידים מוחזקים	**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
נוהל כספים	16.02.2021	17.03.2021
יישום המלצות	03.03.2021	17.03.2021
סקר סיכונים	11.03.2021	17.03.2021
מכרזים	18.08.2021	22.08.2021

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):

	2021	2020
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת *	450,000	450,000
שירותים אחרים	--	--

*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.

מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והן ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה ופרטים אודות הדירוג	'ilBBB' - ראו סעיף 2.4.3 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.

<u>ייעוד תמורה</u>

לפרטים ראו סעיף 10ג בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021 ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

תאריך: 23 במרץ 2021

_____ _____

גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.
הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.
בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.
ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה מודל המבוסס על התהליכים שלהלן:

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2021 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 2021 (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, רפי קריספין מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2021 (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 רפי קריספין, חשב*

*סמנכ"ל הכספים מונה לאחר עריכת הדוחות הכספיים ולפיכך לצרכי החתימה על הדוחות הכספיים, ובכלל כך הצהרה זו, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים הינו החשב

חלק ג'- דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5 - 4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9 - 8
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	68 - 10

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

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

חיפה, 23 במרץ 2022

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

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, 2021 ו- 2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. 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, 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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

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

חיפה, 23 במרץ 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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 2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	160,459	152,970
פיקדונות	6	2,851	8,266
לקוחות והכנסות לקבל	7	249,879	222,052
חייבים ויתרות חובה	8	30,991	17,723
מלאי בניינים למכירה	9	442,265	379,359
מלאי חומרים	10	9,159	11,238
סה"כ נכסים שוטפים		895,604	791,608
נכסים בלתי שוטפים			
חייבים לזמן ארוך	7ח	97,173	96,404
נכסי מיסים נדחים	27ב	21,176	19,785
רכוש קבוע, נטו	11	88,912	70,105
נכס בגין זכות שימוש	16	23,215	27,704
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	12	2,329	3,332
סה"כ נכסים לא שוטפים		232,805	217,330
		1,128,409	1,008,938

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	13א	382,801	330,907
חלות שוטפת של אגרות חוב	15	42,247	22,182
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14א	176,990	161,598
זכאים ויתרות זכות	14ב	162,670	168,466
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	9ב	14,854	19,268
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	16	8,091	8,156
מיסים לשלם		-	2,180
סה"כ התחייבויות שוטפות		787,653	712,757
התחייבויות בלתי שוטפות			
אגרות חוב	15	130,254	86,995
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים	13ב	5,666	5,477
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה		5,748	5,748
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	17	3,221	3,068
התחייבות בגין חכירה	16	16,496	20,330
זכאים אחרים לזמן ארוך		6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		167,519	127,752
הון			
הון מניות	19	6,513	6,513
פרמיה		64,125	64,125
יתרת רווח		139,776	134,968
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(37,177)	(37,177)
סה"כ הון		173,237	168,429
		1,128,409	1,008,938

23 במרץ, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**רפי קריספין*** **חשב**

*סמנכ"ל הכספים מונה לאחר עריכת הדוחות הכספיים ולפיכך לצרכי החתימה על הדוחות הכספיים נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים הינו החשב.

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		
		2021	2020	2019
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:				
הכנסות מביצוע עבודות	20	651,186	535,650	535,575
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	20	39,718	198,290	236,479
הכנסות ממכירת חומרים	20	165,695	143,383	107,553
סה"כ הכנסות		856,599	877,323	879,607
עלות ההכנסות:				
עלות ביצוע עבודות	21א	611,675	503,808	498,125
עלות דירות שנמכרו	21ב'	29,883	160,969	207,758
עלות מכירות חומרים	21ג	133,050	109,187	89,311
סה"כ עלות ההכנסות		774,608	773,964	795,194
רווח גולמי		81,991	103,359	84,413
הוצאות הנהלה וכלליות	22	55,448	59,951	49,057
הוצאות מכירה ושיווק	23	2,655	3,026	4,116
הכנסות אחרות, נטו	24	1,644	2,200	682
רווח מפעולות רגילות		25,532	42,582	31,922
הכנסות מימון	25	56	544	212
הוצאות מימון	25	12,360	15,643	18,096
הוצאות מימון, נטו		12,304	15,099	17,884
		13,228	27,483	14,038
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה				
מיסים על הכנסה	27	(3,420)	(60)	(4,974)
רווח (הפסד) לשנה		9,808	27,423	9,064
רווח כולל לשנה		9,808	27,423	9,064
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		9,808	26,564	10,917
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	859	(1,853)
		9,808	27,423	9,064
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		9,808	26,564	10,917
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	859	(1,853)
		9,808	27,423	9,064
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם				
רווח למניה בסיסי	30	0.15	0.41	0.17
רווח למניה מדולל	30	0.15	0.41	0.17

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	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	-	168,429
רווח לתקופה	-	-	9,808	-	9,808	-	9,808
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237	-	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

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח (הפסד) לשנה	9,808	27,423	9,064
הוצאות מיסים על ההכנסה	4,811	4,780	4,577
פחת והפחתות	9,357	10,183	9,474
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	9,174	8,356	5,931
שינוי במיסים נדחים	(1,391)	(4,720)	396
רווח ממימוש רכוש קבוע	(1,637)	(2,213)	(356)
הוצאות מימון, נטו	12,304	15,099	17,884
	42,426	58,908	46,970
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(27,824)	37,175	(48,343)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(4,103)	22,327	(28,402)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	22,765	(11,172)	(4,298)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	(5,330)	57,147	18,940
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	(4,414)	(36,144)	32,672
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	(62,906)	(22,486)	(148,970)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	153	(152)	1,269
קיטון (גידול) במלאי חומרים	2,079	(959)	1,231
	(79,580)	45,736	(175,901)
מיסים ששולמו	(10,959)	(9,307)	(1,671)
מיסים שהתקבלו	-	894	2,755
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(48,113)	96,231	(127,847)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(27,533)	(5,343)	(7,059)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2,636	2,796	446
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	-	(30)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	5,415	(2,649)	19,767
פרעון (מתן) הלוואות נטו, לחברות קשורות	(200)	2,500	-
ריבית שהתקבלה	55	18	62
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	(19,627)	(2,678)	13,186
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	107,394	-	118,214
רכישת מניות בחברה מאוחדת	(8,000)	-	-
פרעון אגרות חוב	(42,503)	(9,600)	(117,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	3,850	2,000	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(2,879)	(4,457)	(2,391)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	51,112	17,804	134,257
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(5,000)	(10,000)	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(9,533)	(8,694)	(6,247)
ריבית ששולמה	(19,212)	(17,306)	(9,317)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	75,229	(30,255)	117,516
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	7,489	63,298	2,855
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	152,970	86,672	86,817
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	160,459	152,970	89,672

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

א. במהלך שנת 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,619 אלפי ש"ח (בשנת 2020 - 992 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 1,693 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

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

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

למידע בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה באור 31.

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

ד. הגדרות:

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

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

ד. מטבע פעילות:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות:

(1) מזומנים ושווי מזומנים:

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

(2) פיקדונות:

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

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

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

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

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

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

(3) איבוד שליטה:

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

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

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

ז. צירופי עסקים:

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. צירופי עסקים (המשך):

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

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

ח. מוניטין:

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

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

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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

(2) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע (המשך):

(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך):

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

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

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

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

י. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, 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 באור 9 ד.

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים:

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

יא. נכסים בלתי מוחשיים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

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

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

	אורך חיים שימושיים
זכויות כריה וסקרים	6-40 שנים

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין, ראה ביאור ח'.

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

יג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע

(1) מלאי חומרים

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

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

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

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון

(2) מלאי עבודות בביצוע

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

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

(3) מלאי בניינים למכירה

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מלאי חומרי גלם ועבודות בביצוע (המשך):

(3) מלאי בניינים למכירה (המשך)

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

יד. נכסים פיננסיים

(א) כללי

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

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

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

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

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

(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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

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

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ה) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך)

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

(ב) מכשירים הוניים:

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

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טו. הכרה בהכנסה

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

(1) הכנסה ממכירת סחורות

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

(2) הכנסות ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:

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

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

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

(3). <u>עבודות על פי חוזה הקמה</u>

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך).

טז. הפרשות

(1) כללי

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

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

יח. מסים על הכנסה

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

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)

יח. 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.

יט. הטבות עובדים

(1) הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

כא. רווח למניה

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

כב. מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר

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

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

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית 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) בדוחות הכספיים לשנת 2018.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדיניות חשבונאית 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.

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

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

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

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

התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבהם הישות מיישמת לראשונה את התיקון.ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון תוכר כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת. התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

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

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

- תיקון 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 ייושם 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 ייושם 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/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:

- **הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה**

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

- **תביעות משפטיות**

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

- **נכסי מיסים נדחים**

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

- **הכנסות מנדל"ן ייזמי**

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים (1)	160,459	152,970

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

ביאור 6 - פיקדונות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)	1,893	5,827
פיקדונות אחרים (2)	958	2,439
	2,851	8,266

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

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

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	85,614	67,741
הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה (ראה ד'-ה')	163,790	155,414
המחאות לגביה	8,923	7,280
	258,327	230,436
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')	(8,448)	(8,383)
	249,879	222,052

*יתרת הלקוחות המסופקים הינה בגין מגזר התעשיה

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	8,383	4,143
עדכון הפרשה לחובות מסופקים	65	4,240
יתרה לסוף השנה	8,448	8,383

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בין 180 ל- 360 ימים	736	1,600
מעל 360 ימים	7,712	6,783
יתרה לסוף השנה	8,448	8,383

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

ד. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות שהתהוו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו	1,773,792	1,674,720
בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות	1,610,982	1,555,616
	162,810	119,104

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ה. הכנסות לקבל מחוזים עם לקוחות רוכשי דירות

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שהוכרו ממכירת דירות	980	279,029
בניכוי - חשבונות שהוגשו למזמיני עבודות	-	242,719
	980	36,310

ו. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות שנצברו בגין עבודות חוזי הקמה בתוספת רווחים שהוכרו	206,018	209,725
בניכוי – מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות	(244,898)	(237,454)
	(38,880)	(27,729)

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

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

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

ח. סכומים שמימושם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

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

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מס הכנסה חברה	3,744	641
מוסדות ממשלתיים	1,674	1,526
הכנסות לקבל	2,959	3,604
מקדמות לספקים	6,938	2,481
הוצאות מראש	11,253	7,874
צדדים קשורים	252	171
אחרים	4,144	1,426
	30,991	17,723

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	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכומים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח	8,414	5,071

- בעיקר הוצאות מראש בגין פרויקטים בהתחדשות עירונית.

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. תנועה

	אלפי ש"ח
מלאי ליום 1 בינואר 2020 (1)	356,873
תוספות (2)	183,455
סכומים שהוכרו ברווח והפסד בעקבות מסירות	(160,969)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2020	379,359
תוספות (2)	92,789
סכומים שהוכרו ברווח והפסד	(29,883)
מלאי ליום 31 בדצמבר 2021	442,265

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2021 כולל מלאי בגין בניינים למכירה בסך 334,637 אלפי ש"ח (2020: 362,674 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

(2) ביום 24 בספטמבר, 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה) הודעה על זכייתה בשני מכרזים 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 נמצאת החברה בשלבי תכנון סופיים.

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

א. תנועה (המשך)

(2) (המשך)

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 ₪..
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 2021 הדוחות הכספיים החלה החברה בביצוע ושיווק הפרויקט.

(3) ביום 28 בדצמבר, 2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בשליטה (100%) של החברה) הודעה על זכייתה במכרז של של רשות מקרקעי ישראל לבניית 76 יחידות דיור בשכונת 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 ₪.

הפרויקטים ינוהלו על ידי החברה כפרויקט אחד והחברה נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.

(4) ביום 11 באוקטובר, 2020 דיווחה החברה על דחיית עתירה מנהלית שהוגשה על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון כנגד החלטה לאישור תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון וכי ביום 8 באוקטובר, 2020 דחה בית המשפט המחוזי בירושלים (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) את העתירה כאמור, כך שההחלטה לאשר הקלות של תוספת 35 יח"ד בפרויקט נותרה בעינה (באופן התואם לנתונים אשר הוצגו ביחס לפרויקט בדוחותיה של החברה), במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 החלה החברה בביצוע ושיווק הפרויקט.

ב. בגין פרויקטים של בניה למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 14,854 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021 (19,268 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020). מקדמות כאמור מוצגות בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודה בדוח על המצב הכספי.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה באור 18.

ד. סך עלויות מימון אשר הוונו למלאי ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 29 מיליוני ש"ח (17 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020).

ביאור 10 - מלאי חומרים ועבודות בביצוע

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי חומרי גלם	1,181	989
מלאי חומרי מחצבה	3,346	7,632
מלאי בסיסי ועבודות בביצוע	4,632	2,617
	9,159	11,238

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

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

	מקרקעין ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
שנת 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

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

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב

	זכויות כרייה וחציבה	מוניטין	אחרים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2019	1,989	1,772	390	4,151
תוספות בשנת 2020	-			
הפחתה בשנת 2020	(754)	-	(65)	(819)
ליום 31 בדצמבר 2020	1,235	1,772	325	3,332
תוספות בשנת 2021	-			
הפחתה בשנת 2021	(988)	-	(15)	1,003
ליום 31 בדצמבר 2021	247	1,772	310	2,329

ב. זכויות כרייה וחציבה

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

1. בשנת 2013 רכשה החברה 45% נוספים ממניות חברת מחצבת מיתרים בע"מ (להלן: "מיתרים") ובשנת 2016 רכשה 10% נוספים ובכך השיגה שליטה מלאה במיתרים (שיעור החזקה לאחר הרכישה 100%). מיתרים מפעילה את מחצבת דהריה החל משנת 2003 בהתאם לחוזי הרשאה שמצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ ומוענקים בלעדית למיתרים. מיתרים מבצעת את כל פעולות הכרייה, החציבה, השיווק והמכירה בהתאם לתנאי חוזי ההרשאה.
במסגרת רכישת השליטה במחצבת מיתרים בע"מ חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא המניות של חברת מחצבת דהריה בע"מ.
למחצבת מיתרים זכויות חציבה הנובעות מכוח שני חוזי הרשאה המצויים בידי מחצבת דהריה בע"מ (להלן: "חוזה הרשאה א'", ו- "חוזה הרשאה ב'", בהתאם לשטח החציבה). החברה מחזיקה ברישיון חציבה שתוקפו עד 31 בדצמבר, 2018 ומתחדש מדי שנה. יצוין כי חוזה ההרשאה הינו תלת שנתי ומתחדש מדי שלוש שנים. נכון למועד הדוח, טרם קיבלה החברה חוזה הרשאה עם תוקף חדש (האחרון שברשותה תוקפו עד 31 בדצמבר, 2015). למיטב ידיעת החברה, גם מחצבות נוספות ביהודה ושומרון טרם קיבלו חוזה הרשאה חדש. להערכת הנהלת החברה, אין לכך השפעה כלשהיא עם המשך פעילותה הסדיר והשוטף של המחצבה.
הנכס מופחת בשיטת הקו הישר על פני תקופה של 6 שנים והפחתתו הסתיימה בשנת 2018.

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

ככלל, פעולת החציבה במחצבות האמורות מבוצעות בהתאם להרשאה מהמנהל או מהמנהל האזרחי, לפי העניין (להלן: "הרשאת חציבה"). הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת ו/או לכמות כרייה מסוימת והיא מותנית בעמידה 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	
	2021	2021	2020
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר	1.6-2.6	47,826	9,695
הלוואות לזמן קצר	2.6	331,776	318,805
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2.5-3.2	3,189	2,407
		382,801	330,907

סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת דיווח	281,000	291,488

ב. הלוואות לזמן ארוך:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2021	2020
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	2.5-3.2	8,855	7,884
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	(3,189)	(2,407)
		5,666	5,477

ג. אמות המידה הפיננסיות

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

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

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	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים	109,845	99,492
המחאות לפירעון	67,145	62,106
	176,990	161,598

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם בגין עבודות	97,746	108,874
הכנסות מראש	33,260	27,729
מוסדות	6,108	2,787
עובדים ומוסדות בגין עובדים	8,275	10,011
צדדים קשורים	293	783
אחרים	16,989	18,282
	162,670	168,466

ביאור 15 - אגרות חוב

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

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

ביום 20 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

ביום 18 בספטמבר, 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 22 בספטמבר, 2019 120,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8% 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 ₪ ע.נ בתמורה נטו של כ- 107 מיליון ₪ ובריבית אפקטיבית של 2.9%. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 לספטמבר, 2021.

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.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

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.

<u>חלוקה</u>

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

חלוקה (המשך)

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

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

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

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

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.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

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

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

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

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית

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

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

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית

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

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,

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

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

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

14. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
16. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
17. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.
18. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות או שתנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
במקרה שהחברה תיצור שעבוד שוטף כללי בניגוד להתחייבויותיה כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1-5.6.2 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים.
19. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד לאיזו ממגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות.
20. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "סדרת אגרות החוב") הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב פיננסי ו/או מספר חובות
21. 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.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

עילות לפירעון מיידי (המשך)

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.
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
26. 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.
27. 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
28. נרשמה הערת "עסק חי בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.
ביום 4 באוקטובר 2019, לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והתקיימות התנאי לביצוע פדיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, השלימה החברה את ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, באופן שאגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה ואינן קיימות במחזור. החברה רשמה בשנת 2019 הוצאת מימון בגין קנס פדיון מוקדם בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.
29. נכון ליום 31.12.2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

(1) כללי:

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

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 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
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	17,853	9,851	27,704

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	9,533	8,356
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	951	776

ליום 31 בדצמבר, 2021 סכום המחויבות בגין חכירות הינו 24,586 אלפי ש"ח.
לטווח קצר של הקבוצה הינו 8,295 אלפי ש"ח.

סך תזרימי המזומנים השליליים בגין חכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הינו 360 אלפי ש"ח. (בשנת 2020, 338 אלפי ש"ח).

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

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבות לפיצוי פרישה	3,755	3,587
בניכוי -		
יעודה שהופקדה כולל הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו	(534)	(519)
	3,221	3,068

ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה כדלקמן:

1. בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לקופת פנסיה, לחברות ביטוח ולקופת תגמולים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזן מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

2. בחלקה על ידי ההתחייבות לפיצויי פרישה אשר אינה מכוסה על ידי ההפקדות השוטפות שבסעיף (1) לעיל. בגין חלק מההתחייבויות קיימת יעודה המופקדת על שם החברה בקופות פיצויים מוכרות.

ג. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. בהתאם לסעיף זה הפקדות השוטפות של חברות בקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים.

ד. בשנים 2020-2021 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- 2.5%-7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט.
(ג) ערבות מקדמה - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.
(ד) עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של כ- 2%-5% מהיקף הפרויקט.

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

2. במסגרת פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, ניתנות (בהתאם לסוג הפרויקט) ערבויות ושעבודים כלהלן: משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין; שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט לרבות זכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות 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):

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

	אלפי ש"ח
ערבויות חוק מכר	227,148
ערבויות ביצוע	158,543
ערבויות מכרז	17,677
ערבויות בדק	30,030
ערבויות כספיות	42,160
	475,558

ב. שעבודים

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

ג. איכות סביבה

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

ד. רגולציה בענף החציבה

למועד הדוח, התקבלו מסקנות משתי ועדות שמונו על ידי משרדים ממשלתיים בנוגע לענף החציבה.
ועדת ששינסקי 2 שמונתה לבחינת שיעור התמלוג הראוי על חומרי חציבה וועדת בלניקוב שמטרתה לקבוע את הדרך והנהלים הראויים להקצאת מחצבות.
למיטב הערכת ההנהלה, מסקנות הועדות לא צפויות להשפיע על המשך פעילותה של המחצבה, בשל תחרות מלאה הקיימת באזור פעילותה.

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות

1. כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 202 מיליון ש"ח (הסכום כולל את התביעות המפורטות בסעיפים שלהלן).
החברה כללה בספריה התחייבות בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים יותר סביר שישולמו. מעבר לכך להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה אין חשיפה נוספת משמעותית בגין תביעות אלו.

2. במהלך חודש פברואר 2019 הוגש על ידי חברות בנות של החברה (אשר מוזגו לחברה הבת אורון תשתיות ובניה (100%) בשנת ראה ביאור 26ב') 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. היועצים המשפטיים של החברה לומדים את טענות התביעה בשלב מקדמי 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.

3. במהלך שנת 2016 הגישה חברה בת של החברה-גילי ויואל עזריה בע"מ - תביעה כספית כנגד רכבת ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהיקף כספי של 160 מיליון ש"ח במסגרת פרויקט מבנה 100. לאחר שניסיונות החברה לנהל מו"מ ממצה מחוץ לכותלי בית המשפט לא הבשיל לכדי

ביאור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות (המשך)

פתרון. התביעה הוגשה בגין חבויות כספיות של רכבת ישראל כלפי החברה הנובעות מעבודות שביצעה החברה, בגין עלויות נוספות שנגרמו לה עקב שינויים משמעותיים בתנאי החוזה ובגין הכספים המגיעים לה ושטרם שולמו .
יצוין כי הפרויקט הושלם במלואו, נמסר לשימושה של הרכבת וכן הסתיימה תקופת הבדק שנקבעה.
כנגד חברת הבת הוגשה תביעה שכנגד בהיקף כספי של כ- 24.5 מיליון ש"ח.
נכון למועד הדוח מתקיים הליך של גישור בהתאם להחלטת בית משפט.

נכון למועד הדוח מתקיים הליך של גישור בהתאם להחלטת בית משפט. ביום 27.12.2021 עלה בידי הצדדים לגבש הסדר פשרה חלקי בכל הנוגע למחלוקות ההנדסיות. ביחס למחלוקות הנוגעות לנושא לוחות הזמנים (נזקי העיכובים והשיבושים), הוסכם להמשיך בהליך הגישור בניסיון לגבש הסכם פשרה כולל.
בהתאם להסדר הפשרה החלקי, הרכבת תשלם לחברה סך של 13,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בנוסף למקדמה בסך של 3,000,000 ש"ח ששולמה בעבר, ותישאר בידי החברה. הסכום האמור של 13,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ יעמוד לפירעון לאחר סיום בירור המחלוקות בין הצדדים בכל הנוגע ללוחות הזמנים, שלגביהן הליך הגישור יימשך, כאמור, זאת, למעט סך של 2,350,000 ש"ח שישולם לחברה תוך 30 יום ממתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה, כפי שהוסכם בגדרי ההליך המוזכר מטה לגבי תביעת קבלן משנה. נכון ליום הדוח הסכום המוזכר בסך 2,350,000 ₪ התקבל.

4. במסגרת הפרויקט שביצעה עבור רכבת ישראל בגינו הגישה חברת הבת את תביעה המופרטת בסעיף 3 לעיל, הגיש במהלך שנת 2016 קבלן משנה של חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ, תביעה כנגד גילי ויואל עזריה בע"מ ובעלי השליטה בחברה בסך של 8.7 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). התביעה עוסקת בעיקרה בעבודות שביצע קבלן המשנה במסגרת פרויקט מבנה 100, שקיימות מחלוקות לגביהן, בגינן הרכבת מסרבת לשלם את תמורתן. בשים לב לשלב שבו מצוי ההליך, ניתן להעריך בזהירות הראויה, כי לגילי ויואל עזריה טענות הגנה טובות במענה לכתב התביעה. התחייבויות קבלן המשנה הן במתכונת של גב-אל-גב אל מול הרכבת. לאור עובדה זו, הוגשה הודעה לצד שלישי נגד הרכבת בגין רובן המוחלט של הדרישות הכספיות של קבלן המשנה.
בתקופת הדוח הקודמת נתקבלה בקשת הצדדים לתביעה לאחד את הדיון בתביעה זו יחד עם התביעה האמורה בסעיף 3 לעיל. ביום 27.12.2021 עלה בידי הצדדים לגבש הסדר פשרה, שלפיו הרכבת תשלם לחברה סך של 4,700,000 ש"ח בתוספת מע"מ בגין תביעתה של קבלן המשנה. מתוך סכום הפשרה האמור, קבלן המשנה יהא זכאי לסך של 4,130,000 ש"ח בתוספת מע"מ (במונחי קבלן משנה), והחברה תהא זכאית לסך של 570,000 ש"ח בגין רווח קבלן ראשי.
כהסדר ביניים, נקבע כי בשלב ראשון הרכבת תשלם לחברה סך של 2,350,000 ש"ח בתוספת מע"מ על-חשבון סכום הפשרה הכולל, וזאת תוך 30 יום מיום מתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה. יתרת סכום הפשרה תשולם לחברה, לאחר סיום כלל המחלוקות בין הצדדים, כמפורט בסעיף 3 לעיל. עם זאת, הוסכם כי החברה תשלם לקבלן המשנה את מלוא חלקו בסכום הפשרה, שעומד כאמור על סך של 4,130,000 ₪. בית המשפט נתן תוקף של פסק דין להסדר הגישור האמור, והורה על השבת האגרות ששולמו על סך של כ-170,000 ש"ח. בכך הסתיים הליך זה מול קבלן המשנה באופן סופי ומוחלט.

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, מונה מהנדס מוסכם לבירור המחלוקות וצפוי להימשך עד סוף שנת 2022.

ביאור 19 - הון מניות

א. ההרכב

	31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2020	
	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

ביאור 19 - הון מניות(המשך)

ב. דיבידנדים

ביום 23 במרץ, 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2021.

ביום 22 במרץ, 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020 הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2021.

ביום 24 באוגוסט, 2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2019 והמחצית הראשונה של שנת 2020, הדיבידנד שולם בחודש ספטמבר 2020.

ביום 19 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף להשלמת הנפקה לציבור, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביאור 20 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות			
לפי סוג שירות/סחורה			
הכנסות מביצוע עבודות	651,186	535,650	535,575
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	39,718	198,290	236,479
הכנסות ממכירת חומרים	165,695	143,383	107,553
	856,599	877,323	879,607
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	651,186	535,650	535,575
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	39,718	198,290	236,479
הכנסות ממכירת חומרים שהוכרו בנקודת זמן	165,695	143,383	107,553
	856,599	877,323	879,607

ביאור 21 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עלות ביצוע עבודות			
קבלני משנה	358,933	331,876	286,466
עלות חומרים	154,100	86,565	108,514
הוצאות בגין הטבות עובד	41,699	*37,115	32,421
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	19,498	18,599	31,496
פחת	5,022	*6,076	4,796
אחרות	32,423	*23,577	34,432
	611,675	503,808	498,125
ב. עלות דירות וקרקעות שנמכרו			
קבלני משנה	19,748	112,406	143,560
מקרקעין	8,187	42,119	54,003
אחרות (תכנון, ניהול, מימון)	1,984	6,444	10,195
	29,883	160,969	207,758
ג. עלות מכירת חומרים			
קבלני משנה	33,898	20,522	12,088
עלות חומרים	20,018	18,841	14,489
הוצאות בגין הטבות עובד	16,618	14,112	15,119
השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד	38,553	37,328	31,894
פחת	6,575	*6,323	5,964
תמלוגים ואחרות	16,461	*11,999	8,868
	132,123	109,125	88,422
שינויים במלאי	927	62	889
	133,050	109,187	89,311

*מויין מחדש

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ותוספות סוציאליות	30,523	27,632	25,383
דמי ניהול	942	3,239	2,641
שירותים מקצועיים	5,499	5,140	3,359
מכרזים	1,322	1,670	2,293
פחת והפחתות	6,633	6,487	4,645
אחזקת משרד	1,812	2,007	2,093
הוצאות רכב	289	574	1,465
חובות מסופקים ואבודים	92	6,564	1,313
מנהלה פרויקטים	1,352	1,784	878
אחרות	6,984	4,854	4,987
סה"כ	55,448	59,951	49,057

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מנהלה	1,784	1,778	1,492
פרסום	871	1,248	2,624
סה"כ	2,655	3,026	4,116

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות אחרות			
שכירות	39	81	152
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	1,756	2,191	371
אחרות	642	685	1,681
	2,437	2,957	2,204
הוצאות אחרות			
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	-	-	(14)
אחרות	(793)	(757)	(1,508)
	(793)	(757)	(1,522)
	1,644	2,200	682

ביאור 25 - הכנסות/הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות			
ריבית מפיקדונות בבנקים	30	1	3
ריבית ממס הכנסה	26	4	65
ריבית מצדדים קשורים*	-	526	144
אחרות	-	13	-
	56	544	212
הוצאות			
ריבית בגין הלוואות לא שוטפות	193	234	1,331
ריבית בגין אגרות חוב	7,345	6,237	6,702
ריבית בגין אשראי לזמן קצר	1,901	5,920	7,031
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים	1,257	1,880	1,298
ריבית למס הכנסה	17	91	44
ריבית לצדדים קשורים*	-	179	199
אחרות	1,647	1,102	1,491
	12,360	15,643	18,096
	12,304	15,099	17,884

*ריבית לבעלי מניות מיעוט לשעבר

**סך עלויות מימון אשר הוונו למלאי ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 29 מיליוני ש"ח (17 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020).

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי	
		2021	2020
		%	%
אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (1)	החברה	100	100
אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים המגורים (ב.ר) בע"מ	אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	100
אורון תעשיות 18 בע"מ (לשעבר מחצבת מיתרים בע"מ)	החברה	100	100
אברה (ע.ר.) בע"מ (3)	אורון תשתיות ובניה בע"מ	50	50
שורה בע"מ (1) – ראה ביאור 13	אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	100
פמקו הנדסה בע"מ (1)- ראה ביאור 13	שורה בע"מ	100	100
המתועשת בע"מ (1)- ראה ביאור 13	אורון תשתיות ובניה בע"מ	100	100

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

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה:

רכישת מניות המיעוט בחברת המתועשת בע"מ

ביום 29 באוקטובר, 2020, על רקע בקשה שהוגשה על ידי אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) בחודש יוני 2020, לאכיפת שעבוד ולמינוי כונס נכסים על מניות בעל מניות המיעוט (49.1%) בחברת המתועשת בע"מ, נחתם הסכם גישור בין חברת הבת לבין בעל מניות המיעוט. בהתאם להסכם הגישור, מלוא מניות השותף במתועשת תועבר לידי החברה הבת, כך שמלוא הונה המונפק והנפרע של המתועשת יהיה בבעלות של החברה הבת (100%). ביום 27 ליונואר, 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.

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 ובנייה התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שכיום אורון תשתיות ובנייה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של שורה (100%, 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.

רכישת מניות המיעוט בחברה אורון נדל"ן בע"מ

ביום 16 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה עם בעלי מניות בחברת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בת בשליטה (80%) של החברה טרם ההסכם) בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו של בעל המניות המיעוט באופן שלאחר הרכישה מלוא הונה המונפק והנפרע של החברה הבת יהיה בבעלות החברה (100%).

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

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

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

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. (המשך)

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

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

בתפקידו כמנכ"ל שורה קיבל מר שפירא בשנת 2019 סך חודשי של 90 אלפי ש"ח. בתחילת שנת 2021 ולאחר רכישת מניות חברת שורה כמפורט בסעיף ב' החל מר שפירא לכהן כסמנכ"ל בינוי בחברת הבת אורון תשתיות ובניה וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו. נכון למועד הדוח סוכם עם מר אהוד שפירא על עזיבתו את החברה והוא צפוי לסיים את תפקידו בתחילת חודש אפריל, 2022.

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%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

(3) לחברה ולחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ב. מסים נדחים

(1) להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים:

	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	רכוש קבוע	הפסדים להעברה לצרכי מס	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	1,410	2,272	(2,310)	13,670	15,042
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	61	(4,902)	(1,141)	11,148	5,166
עדכון מיסים נדחים אחרים	-	(423)	-	-	(423)
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

(2) המסים הנדחים מוצגים במאזנים כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת רכוש שאינו שוטף	21,176	19,785
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות	-	-
	21,176	19,785

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	13,228	27,483
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%
הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי	3,042	6,321
הוצאות לא מוכרות	267	206
מיסים נדחים בגין הפסדים מש"ק שהוכרו לראשונה	-	(6,518)
הכנסות פטורות	(112)	(16)
מיסים בגין שנים קודמות	158	(16)
אחרים	65	83
מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח	3,420	60

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר,	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת רכוש שוטף:		
חייבים ויתרות חובה	252	171
במסגרת התחייבויות שוטפות:		
ספקים ונותני שירותים	(44)	122
זכאים ויתרות זכות	293	2,171

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	36	222	1,357
עלות ההכנסות	-	-	2,513
עלות העבודות והמכירות	330	638	344
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	6,529	7,422	6,520

(*) 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		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר	3,852	*5,209	4,371
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	3	3	3
מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה	3,094	*4,162	3,263
מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל	2	2	2

*בשנת 2020 חלה טעות בנתוני הביאור בלבד (ההוצאה נכללה בדוח רווח והפסד בשנת 2020) והם לא כללו סך של כ- 1 מיליון ₪ ששולם למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון בגין רווחי שנת 2020.

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 עסקיות כמקובל בחברה בסך חודשי של עד 2,500 ש"ח.

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 בת של החברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית ממוצעת של 29 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.

(1) תנאים לסיווגה של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה"

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעלי עניין תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

1. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה;

2. עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף ב להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

ב) היקף העסקה אינו עולה על סך של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף ש"ח), כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם בסמוך לפני מועד אישור נוהל זה.

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. נוהל לסיווג עסקאות זניחות: (המשך)

(1) תנאים לסיווגה של עסקת בעלי עניין כ"עסקה זניחה" (המשך)

3. בכל עסקה כאמור שייבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "הדוחות הכספיים"):

א) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין - היקף ההתקשרות מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ב) התקשרות לרכישה / מכירה ו/או קבלה של שירותים (יובהר כי במקרה של קבלת שירותי ניהול וייעוץ בקשר עם הנהלה בכירה, אלו לא ייחשבו כשירותים אשר מהווים "עסקה זניחה" לצורך נוהל זה) ו/או מוצרים - היקף ההתקשרות מול סך מחזור המכירות השנתי הכלול בדוחות הכספיים;

ג) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים;

ד) במכירת נכס קבוע - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי כמשתקף בדוחות הכספיים 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.

(2) מתכונת אישור עסקאות זניחות

וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף א1 לעיל.
עסקאות אשר אושרו בהתאם לאמות המידה כאמור ואשר ניתנו בתקופת הדוח כוללות התקשרויות בקשר עם הענקת שירותי הנהלת חשבונות ושכירות משרדים המושכרים לקבוצה. למועד הדוח קיימת בתוקף התקשרות בקשר עם שכירת משרדים והענקת שירותי הנהלת חשבונות בלבד. היקף התמורה אשר שילמה החברה בשנת 2021 הסתכם בכ-204 אלפי ₪ והיקף התמורה אשר שולמה לחברה בשנת 2021 בגין עסקאות הסתכם בכ- 36 אלפי ש"ח.

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

4. 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).
.

4. 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, בשנים 2020 בסך של 523 אש"ח ו- 2019 הסתכם בסך של כ- 598 אלפי ש"ח. (לא כולל מע"מ). יצוין, כי למועד הדוח החברה לא מבצעת התקשרויות עם אי פרינט.

5. 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.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד תשומות הבניה וסיכון מדד תשומות הסלילה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.
ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

1. סיכוני שוק

א) <u>חשיפה לשינויים בשערי ריבית</u>
הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות הקבוצה.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים

1. סיכוני שוק

ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הסלילה
הקבוצה חשופה לעלייה במדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה הן ביחס למוסדות פיננסים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה והתשתיות וייקור העלויות.

ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הסלילה			
	רווח (הפסד) מהשינוי			
	עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2021	1,937	969	(969)	(1,937)
2020	1,690	845	(845)	(1,690)

	מבחן רגישות לשינויים במדד תשומות הבנייה			
	רווח (הפסד) מהשינוי			
	עליית מדד של 10%	עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	ירידת מדד של 10%
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2021	2,873	1,437	(1,437)	(2,873)
2020	2,925	1,463	(1,463)	(2,925)

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

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 על מנת להבטיח שמכירות סיטונאיות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה. כל הפקדונות והמזומנים שבבעלות החברה מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.
למידע נוסף ראה ביאור 7 ז.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 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
נכס בגין זכות שימוש	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

31 בדצמבר, 2020

	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	161,598	-	-	-	-	-	166,130
אשראי בנקאי	39,419	-	291,488	-	-	-	330,907
אגרות חוב כולל ריבית	27,247	26,209	25,176	24,153	23,124	-	125,909
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך	2,573	2,338	2,338	974	-	-	10,912
נכס בגין זכות שימוש	8,156	6,702	3,403	2,802	2,723	3,918	27,704
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,748	-	-	-	-	5,948
	238,993	40,997	322,405	27,929	25,847	3,918	660,089

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים

	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	-	-	-	-	-	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								
הלוואות וחייבים	-	-	-	-	-	-	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
חלות שוטפת 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
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	5,666	-	-	-	5,666
התחייבויות אחרות 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 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסים (המשך)

	31 בדצמבר, 2020							
	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								
פיקדונות	-	-	-	-	2	1,331	151,637	152,970
לקוחות והכנסות לקבל	-	-	-	-	-	-	8,266	8,266
חייבים ויתרות חובה	-	35,001	16,896	-	-	-	170,154	222,052
	-	-	-	-	-	-	17,723	17,723
נכסים בלתי שוטפים								
הלוואות וחייבים	6,242	-	-	-	90,162		-	96,404
סה"כ נכסים	6,242	35,001	16,896	-	2	1,331	437,943	497,415
התחייבויות שוטפות								
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	-	330,907	-	-	-	330,907
חלות שוטפת של אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	22,182	22,182
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	-	-	-	161,598	161,598
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	-	-	-	168,466	168,466
		-						
התחייבויות לזמן ארוך		-						
אגרות חוב	-	-	-	-	-	-	86,995	86,995
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	5,477	-	-	-	5,477
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	-	-	-	6,134	6,134
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,748	-	-	-	-	-	5,748
סה"כ התחייבויות	-	5,748	-	336,384	-	-	445,375	787,507
נכסים בניכוי התחייבויות	6,242	29,253	16,896	(336,384)	2	1,331	(7,432)	(290,092)

ביאור 30 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם	9,808	26,564	10,917

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	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 ליום 31 בדצמבר		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020	2021	2020
התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סדרה ב'	172,501	109,177	182,593	116,692

ביאור 32 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.
מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

- תחום התשתיות - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה.
- תחום הנדל"ן היזמי למגורים - הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
				-	
הכנסות מלקוחות חיצוניים	651,186	39,718	165,695		856,599
הכנסות בין מגזריות	23,382	-	37,054	(60,436)	-
סה"כ הכנסות מגזר	674,568	39,718	202,749	(60,436)	856,599
תוצאות מגזר	43,936	6,363	33,774	(2,082)	81,991
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					58,103
הוצאות מימון, נטו					12,304
הכנסות אחרות, נטו					(1,644)
רווח לפני מס					13,228

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
				-	
הכנסות מלקוחות חיצוניים	535,650	198,290	143,383		877,323
הכנסות בין מגזריות	56,144	-	15,911	(72,055)	-
סה"כ הכנסות מגזר	591,794	198,290	159,294	(72,055)	877,323
תוצאות מגזר	40,170	26,153	33,302	3,734	103,359
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					62,977
הוצאות מימון, נטו					15,099
הכנסות אחרות, נטו					(2,200)
רווח לפני מס					27,483

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
				-	
הכנסות מלקוחות חיצוניים	535,575	236,479	107,553		879,607
הכנסות בין מגזריות	109,074	-	18,710	(127,784)	-
סה"כ הכנסות מגזר	644,649	236,479	126,263	(127,784)	879,607
תוצאות מגזר	39,807	26,343	16,675	1,588	84,413
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					53,173
הוצאות מימון, נטו					17,884
הכנסות אחרות, נטו					(682)
רווח לפני מס					14,038

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
פחת והפחתות	6,048	1,214	9,736	1,626	18,624
הכנסות ריבית	23	-	8	25	56
הוצאות ריבית	2,541	1,255	1,009	7,555	12,360

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
פחת והפחתות	8,263	969	7,498	1,808	18,538
הכנסות ריבית	531	13	-	-	544
הוצאות ריבית	3,009	5,446	721	6,467	15,643

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
פחת והפחתות	4,008	1,657	8,320	1,420	15,405
הכנסות ריבית	147	-	62	3	212
הוצאות ריבית	2,921	7,476	787	6,912	18,096

ד. נכסי והתחייבויות המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי במגזר	484,619	468,972	151,548	23,270	1,128,409
התחייבויות המגזר	298,981	366,716	106,071	183,404	955,172

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי במגזר	410,668	433,028	133,178	32,064	1,008,938
התחייבויות המגזר	282,803	367,118	59,594	130,994	840,509

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי במגזר	368,793	447,381	141,791	25,707	983,672
התחייבויות המגזר	254,605	375,618	64,670	129,650	824,543

ה. לקוחות עיקריים

		% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות		
	מגזר	2021	2020	2019
לקוח א'	תשתיות	13%	11%	(*)
לקוח ב'	תשתיות	(*)	5.9%	(*)
לקוח ד'	תשתיות	(*)	5.7%	7.2%
לקוח ה'	תשתיות	(*)	(*)	5.3%
לקוח ו'	תשתיות	15%	(*)	(*)

(*) פחות מ- 5%.

באור 33 - התקשרויות מהותיות

ראה באור 26 בדבר התקשרויות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 23 במרץ, 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2021.

ב. ביום 23 בפברואר, 2022 הודיעה החברה כי חברה בת שלה אורון תעשיות 18 בע"מ (100%) התקשרה עם מחצבות כנרת אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת מחצית (50%) מזכויותיה של כנרת בקשר עם מכרז בו זכתה כנרת בחוזה להפעלת מחצבת דושן. לאחר רכישת הזכויות יקימו אורון תעשיות 18 וכנרת שותפות בחלקים שווים (50/50) אשר תפעל בתחום תעשיית המחצבים לענף הסלילה והבניה. בהתאם לתנאי המכרז שבו זכתה כנרת דמי ההרשאה הכוללים לאורך תקופת ההרשאה הינם 96 מיליון ₪, תקופת ההרשאה הינה לתקופה שלא תעלה על 20 שנים מחודש אוגוסט 2020 או עד למיצוי העתודות במחצבה הכוללים 19.5 מיליון טון. ההסכם מותנה בהתקיימותם של מספר תנאים המקובלים בעסקאות מסוג אלו ובכלל כך אישור רמ"י והממונה על התחרות.

ג. ביום 11 באוקטובר, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת נתיבי ישראל בע"מ על זכייה במכרז תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), להקמת מפעל ניקוז ובכלל זה עבודות פיתוח ותשתית בפארק אריאל שרון ושטחי מקווה ישראל.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 424 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
אורון תשתיות ובניה הגישה את ההצעה במכרז לפרויקט עם שותף שהינו צד ג' בחלוקה שווה בין הצדדים (50/50) והפרויקט יבוצע במסגרת מייזם משותף.

באור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

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

ה. ביום 9 ביוני, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברה עירונית מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ על זכייה במכרז כמותי, לביצוע עבודות להקמה של חניון "חנה וסע" נחל שורק ירושלים.
התמורה בגין העבודות הינה כמותית ומוערכת בסך של כ- 124 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ו. ביום 20 למאי, 2021 הודיעה S&P מעלות על הותרת הדירוג של של החברה ללא שינוי - "ilBBB".

ז. 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 ₪

ח. במהלך חודש אפריל שילמה החברה לבעל מניות המיעוט לשעבר בחברת אורון נדל"ן בע"מ סך של 8 מיליון ₪ בגין רכישת מניותיו. (ראה סעיף 26 ב' לדוח הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020).

ט. ביום 22 במרץ , 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020 אשר שולם ביום 11 באפריל, 2021.

י. ביום 9 במרץ, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות הקמה והרחבת כביש 71 בין יששכר לבית שאן.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 222 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

יא. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים. נכון לתאריך הדוח התקבל אישור מבנק דיסקונט אשר העמיד אשראי לחברה בת לפיו החברה אינה מחוייבת עוד באמת המידה פיננסית של הון עצמי למאזן (שלא יפחת מ 15% במאוחד).

ביאור 35 - נגיף קורונה (COVID-19)

בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה"קורונה", שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שננקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.
במהלך חודש דצמבר 2020 החל מבצע "לתת כתף" שמטרתו חיסון אוכלוסית ישראל כנגד נגיף הקורונה במטרה לצמצם משמעותית את התחלואה ולהחזיר את המשק לפעילות בתקופת הדוח חלק ניכל מאוכלוסית ישראל כבר חוסן דבר אשר הביא לירידה משמעותית בתחלואה אשר הביאה את מדינת ישראל להסיר את מרבית המגבלות כאמור. יחד עם זאת למועד בדוח נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים אלה נרשמה עליה במקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים בעקבות וריאנט "דלתא" שהובילו להחזרת התו הירוק וחלק מהמגבלות על המשק מתן החיסון השלישי במהלך שנת 2021 וההגבלות על המשק הביאו לירידה ניכרת בתחלואה ולהורדת חלק מהמגבלות על המשק בסוף שנת 2021 ולאחר תקופת הדוח חלה עליה נרחבת בתחלואה בעקבות זן האומיקרון אשר הביא להתפשטות נרחבת ברחבי הארץ והעולם אך במקביל לא זוהתה עליה נרחבת בתחלואה הקשה ולכן לא חלו הגבלות נוספות בפעילות המשק, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים חלה ירידה ניכרת בתחלואה ואף הוסרו חלק ניכר מהמגבלות במשק.

למועד הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות המוטלות מעת לעת. יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף "והגעת" וריאנטים נוספים שיביאו בעתיד להטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים.
תחומי הפעילות של החברה הוגדרו כחיוניים ובהתאם העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כסדרה, כאשר הפגיעה בעבודה השוטפת באתרי העבודה ובמפעלי החברה היתה והינה בהיקפים שאינם מהותיים.

להלן יוצגו בתמצית ההשלכות העיקריות לפי תחומי הפעילות של החברה:

ביאור 35 - נגיף קורונה (COVID-19) (המשך)

תחום התשתיות – כאמור העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כרגיל ולכן לא מאותרת על ידי החברה השפעה מהותית על פעילותה בתחום.

תחום התעשייה - להערכת החברה האמור לגבי תחום התשתיות חזוי לאפשר שמירה על היקפי פעילות ומרווחים הנהוגים כיום בתחום הפעילות זו המספקת חומרי גלם לבנייה ולתשתיות.

תחום הנדל"ן היזמי - בטווח הקצר, שנים בין ששת הפרויקטים של החברה שבתכנון נמצאים בשלבי ביצוע ושיווק (פרויקטים בתכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון, ובאור יהודה) שבהם למועד הדוח לא מאותרות מגבלות להמשך הפעילות, וביתר הפרויקטים אשר נמצאים בשלבי תכנון מתקדמים לא מאותרות מגבלות מהותיות להמשך העבודה הנחוצה לקידום הפרויקטים. בטווח הארוך יותר, הערכת החברה היא שסיכוני השיווק ממשיכים להיות נמוכים יחסית, בהתחשב, בין היתר בכך שמרבית הדירות משווקות באמצעות תכנית מחיר למשתכן והביקושים הגבוהים בשוק החופשי.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2021

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, 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. 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, 23 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	14,349	22,720
הלוואות לחברות מאוחדות	38,166	16,156
חייבים ויתרות חובה	9,345	6,997
סה"כ נכסים שוטפים	61,860	45,873
נכסים לא שוטפים		
השקעות בחברות מוחזקות	121,855	109,363
הלוואות לחברות מוחזקות	184,810	143,875
נכסי מיסים נדחים	2,104	1,334
רכוש קבוע, נטו	827	996
נכסים בגין זכות שימוש	5,465	6,478
נכסים בלתי מוחשיים	247	1,235
סה"כ נכסים לא שוטפים	315,308	263,281
סה"כ נכסים	377,168	309,154
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,247	22,182
ספקים ונותני שירותים	1,189	9,072
מיסים לשלם	-	88
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,312	1,392
זכאים ויתרות זכות	24,509	15,718
סה"כ התחייבויות שוטפות	69,257	48,453
התחייבויות לא שוטפות		
אגרות חוב	130,254	86,995
התחייבות בגין חכירה	4,420	5,278
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	134,674	92,273
הון		
הון מניות רגילות	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125
עודפים	139,776	134,968
קרן הון	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	173,237	168,429
סה"כ התחייבויות והון	377,168	309,154

23 במרץ, 2022			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**רפי קריספין*** **חשב**

*סמנכ"ל הכספים מונה לאחר עריכת הדוחות הכספיים ולפיכך לצרכי החתימה על הדוחות הכספיים נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים הינו החשב.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי ניהול	20,447	19,575	10,324
הכנסות מזיכיונות כרייה	-	810	1,620
רווח גולמי	20,447	20,385	11,944
הוצאות הנהלה וכלליות	20,138	20,385	12,697
הוצאות (הכנסות) אחרות	-	-	1,466
סה"כ הוצאות הפעלה	20,138	20,385	14,163
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	309	-	(2,219)
הכנסות מימון	7,632	7,356	8,950
הוצאות מימון	7,556	6,467	7,021
הכנסות מימון, נטו	76	889	1,929
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	9,826	25,951	11,279
רווח לפני מסים על הכנסה	10,211	26,840	10,989
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	(403)	(276)	(72)
רווח לשנה	9,808	26,564	10,917

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	9,808	26,564	10,917
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(9,826)	(25,951)	(11,279)
פחת והפחתות	1,242	1,163	452
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	1,343	1,397	967
מסים נדחים, נטו	-	(70)	3
הוצאות מיסים	403	346	48
הכנסות מימון, נטו	76	(889)	(1,929)
	3,076	2,560	(821)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(2,268)	(3,366)	3,209
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	117	(716)	471
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות	4,217	4,067	592
	2,066	(15)	4,272
מיסים שהתקבלו (ששולמו)	(555)	(499)	(293)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	4,587	2,046	3,158
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(84)	(171)	(409)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(8,000)	-	-
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(62,945)	24,542	(19,041)
ריבית שהתקבלה	7,631	7,356	8,801
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(63,398)	31,727	(10,649)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	107,394	-	118,214
פרעון אגרות חוב	(42,503)	(9,600)	(117,000)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,298)	(1,301)	(1,069)
ריבית ששולמה	(8,154)	(6,007)	(5,587)
חלוקת דיבידנד	(5,000)	(10,000)	-
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	50,439	(26,908)	(5,442)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(8,372)	6,865	(12,933)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	22,720	15,855	28,788
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	14,348	22,720	15,855

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2020 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 1 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (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, 2019.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מאוחדות.

ב. השקעות בחברות מאוחדות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המאוחדות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מאוחדות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מאוחדות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מאוחדות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מאוחדות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מאוחדות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות והשקעות בחברות מאוחדות.

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר			
	2021		2020	
	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	-	14,348	-	22,720
הלוואות לחברות מאוחדות	-	222,976	-	160,031
חייבים ויתרות חובה	-	9,345	-	6,997
סה"כ נכסים פיננסיים	-	246,669	-	189,748
ספקים ונותני שירותים	-	1,189	-	9,072
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	88
אגרות חוב	-	172,501	-	109,177
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	173,690	-	118,337
	-	72,979	-	71,411

(2) ניהול סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (כולל ריביות) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 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
ליום 31 בדצמבר 2020							
ספקים ונותני שירותים	-	9,072	-	-	-	-	9,072
זכאים ויתרות זכות	-	88	-	-	-	-	88
אגרות חוב כולל ריבית	5.5%	21,672	21,749	21,831	21,917	22,008	109,177
		30,832	21,749	21,831	21,917	22,008	118,337

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. ערבויות

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 18א לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מסים על הכנסה

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

(2) שיעור מס חברות בשנת 2018 ואיילך הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%.

(3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.

ה. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 5.05%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

חלק ד' – פרטים נוספים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

("החברה")

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה לשנת 2021

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	213,986	209,478	194,579	238,556
עלות ההכנסות	188,214	183,882	176,504	226,008
רווח גולמי	**25,772**	**25,596**	**18,075**	**12,548**
הוצאות הנהלה וכלליות	13,957	12,836	13,031	15,624
הוצאות מכירה ושיווק	597	591	663	804
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	(349)	298	691	1,004
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**10,869**	**12,467**	**5,072**	**(2,876)**
הוצאות מימון	2,730	2,950	3,110	3,538
הכנסות מימון	66	-	22	-
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**8,205**	**9,517**	**1,984**	**6,478**
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	1,869	2,289	569	(1,307)
רווח (הפסד) נקי	**6,336**	**7,228**	**1,415**	**(5,171)**
מיוחס לבעלים של החברה האם	6,336	7,228	1,415	(5,171)

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, בהיקף (ברוטו) של כ- 102 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.	109,858	100%	7,329
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.נ.	(27,716)	100%	169,748

[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	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	100 מניות 1 ש"ח ע.נ.	13,857	100%	--
אורון תעשיות 18 בע"מ	רגילות	38,998	123	40,815	100%	45,898
	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	169,748	ריבית 2.6%-5.05%
אורון תעשיות 18 בע"מ	45,898	ריבית 2.6%
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	7,329	2.6%
המגורים (ב.ר.) בע"מ	--	--

<u>תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובהלוואות שניתנו להן</u>

בשנת הדוח ניתנו לאורון נדל"ן הלוואות, לצורך מימון פרויקטים ומימון הפעילות השוטפת בפעילות ייזום הנדל"ן, בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, וזאת לצד פירעון של הלוואה קודמת בסך של כ-25 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח פרעה אורון תעשיות הלוואה בהיקף של כ- 10.6 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	8,231	6,415	--	--	--	--	7,690	--
המגורים (ב.ר.) בע"מ	418	305	--	--	--	--	2,693	--
אורון נדל"ן בע"מ	(10,526)	(8,109)	--	--	1,440	--	1,716	--
אורון תעשיות 18 בע"מ	19,155	14,742	--	--	5,830	--	8,312	--

<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 סעיף 10 בדוח הדירקטוריון.

<u>תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021, 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)	1,081	--	--	480	--	--	--	--	--	--	1,561
יואל עזריה (2)	יו"ר דירקטוריון		כ-37% (לרבות בדילול מלא)	1,054	--	--	480	--	--	--	--	--	--	1,534
אהוד שפירא (3)	סמנכ"ל בינוי באורון תשתיות - לשעבר מנכ"ל שורה		--	1,086	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,086
יגאל כהן (4)	מנכ"ל המגורים		--	1,102	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,102
אריק לוי (5)	סמנכ"ל תשתיות באורון תשתיות		--	1,190	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,190
משה אידלמן (6)	סמנכ"ל כספים עד ליום 31.11.2021		--	758	--	--	--	--	--	--	--	--	--	758
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל														
דירקטורים חיצוניים ודירקטורים מקבלי גמול		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	332

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) לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר שפירא במהלך שנת 2020 ראו ביאור 26ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

(4) יגאל כהן מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת הבת המגורים, באמצעות חברה בבעלותו. תקופת ההתקשרות הינה בלתי קצובה, כשכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בין המגורים למר כהן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. מר כהן זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין, בסך של 90 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. כמו כן, על פי ההסכם עימו, זכאי מר כהן ל-24 ימי היעדרות בשנה, להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידו במסגרת מילוי התחייבויותיו, וזאת כנגד הצגת קבלות. התמורה החודשית תתעדכן בכל שנה לפי עליית מדד המחירים לצרכן. כמו כן, במסגרת הסכם הניהול נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית הנגזרת: (א) מרווח נקי לפני מס של החברה, לפי שיעור שנקבע בגין רווח כאמור העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-3 משכורות; ו- (ב) מרווח נקי לפני מס של חברת המגורים, בגין רווח כאמור העולה על 5 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 6 משכורות. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום חד פעמית במהלך שנת 2025, הנגזרת משיעור שנקבע מהרווח הנקי לפני מס המצטבר של חברת המגורים החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 (כולל), ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת. לאחר תאריך המאזן סוכם עם מר יגאל כהן על סיום העסקתו בחברה והוא צפוי לסיים את תפקידו בתחילת חודש אפריל 2022.

(5) אריק לוי שימש בעברו כמנכ"ל ושותף בחברת פמקו טרם רכישת המיעוט בה (ראה ביאור 26 ב' בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021). 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.

(6) משה אידלמן כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בפברואר 2021 ועד ליום 31 בנובמבר 2021 . שכרו החודשי של מר אידלמן עמד על 54 אלפי ש"ח (ברוטו). כמו כן היה זכאי מר אידלמן לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות כמקובל. בנוסף העמידה החברה למר אידלמן טלפון סלולרי ורכב ונשאה בהוצאות בגינם וכן גילמה את שווי השימוש ברכב.

(7) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה שרון שוופי, דניאל ברנשטיין ואיתן בן דוד. כל אחד מהם זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון כאמור (כמו יתר הדירקטורים המכהנים) זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה, וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

<u>תקנה 21א - השליטה בחברה</u>

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ-36.99% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), באמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003868) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי ותיחום פעילות</u>

(א) <u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

(1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה ומר יואל עזריה, ראו הערה (2) בתקנה 21 לעיל.

(ב) <u>עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות</u>

(1) <u>עסקאות לא חריגות</u>

לפרטים ראו באור 28ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 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 31.12.2021, 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 יוצע 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 31.12.2021 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-003868) 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 31.12.2021.

<u>תקנה 25א: מען רשום</u>

מען: יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון: 08-6232933; **פקסימיליה**: 08-6270051

דואר אלקטרוני: office@oron-group.com

תקנה 26: הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח

	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שוופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
ת.ז./מספר דרכון	023701428	023701410	059176826	051862241	055605273
שנת לידה	1968	1968	1965	1954	1959
מען להמצאת כתבי דין	יהודה הנחתום 6, באר שבע	יהודה הנחתום 6, באר שבע	התאנה 18, זכרון יעקב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דרך הרימונים 59, מושב רינתיה, ת.ז. 134.
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא.	לא.	יו"ר ועדת ביקורת/ תגמול וחברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול 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, מנכ"ל משותף בחברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (חברה בת 100% של החברה), דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל משותף בחברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (חברה בת 100% של החברה) ודירקטור בחברה ובחברות הבנות של החברה.	לא.	לא.	לא.
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור	4.7.2003	4.7.2003	26.8.2015	26.8.2018	26.8.2015

[2] סווג על ידי ועדת הביקורת כדירקטור בלתי תלוי ביום 19.9.2017.

	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל עזריה (ז)	שרון שוופי (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	איתן בן דוד (ז)
השכלה	בוגר תואר בהנדסה אזרחית והנדסה גאודטית, הטכניון.	בוגר תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית בטכניון.	עורכת דין, בוגרת תואר במשפטים ומוסמכת מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון (B.A) בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ; תואר ראשון בהנדסה כימית (**B.Sc**) מאוניברסיטת באר שבע.	בוגר בכלכלה, B.Sc, מהפקולטה לחקלאות, מוסמך בכלכלה M.Sc, מהפקולטה לחקלאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (חברה בת 100% של החברה), יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל משותף בחברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (חברה בת 100% של החברה), דירקטור בחברות הבנות של החברה.	עד סוף שנת 2012 מנכ"לית חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ; החל מינואר 2013 יועצת נדל"ן לגופים פרטיים וציבוריים. החל מאוקטובר 2015 יו"ר פעיל של מניבים קרן הריט החדשה בישראל	ייעוץ עסקי וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן (2014-היום) ; שותף בכיר, ראש תחום הנדל"ן KPMG סומך חייקין רואי חשבון (עד 2014) ; חבר פעיל במועצה המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל (2012-2014).	יו"ר פעיל חברה כלכלית של תנועת המושבים ; דירקטור בקרן מחקרים של הפקולטה לחקלאות בחוג לכלכלה, ליווי חברות ומושבים בתחומי החקלאות והתעשיה, 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.	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.

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה

	דניאל שפירא	אפרת אוזן	עודד בלום	רפי קריספין
ת.ז	052755998	035812015	059175604	032838146
שנת לידה	1954	1978	1965	1979
התפקיד שממלא בחברה, בחברות בת או בבעל עניין בחברה	מבקר פנים	סמנכ"לית משאבי אנוש	סמנכ"ל כספים	חשב
תאריך תחילת כהונתו	30.8.2015	03.07.2016	15.3.2022	1.3.2019
השכלה	רו"ח , בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון ותואר שני במנהל עסקים	רו"ח תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית י-ם.	רו"ח בוגר תואר חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה, מנהל משאבי אנוש - DHL	מנכ"ל דור אלון אנרגיה. שירותי ייעוץ וליווי עסקי.	חשב בקבוצת נתון, חשב במכון הגיאופיסי וע.חשב בחברת מליסרון
בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

מורשי החתימה העצמאיים בחברה הינם גילי עזריה ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בהתאמה וכמנכ"לים משותפים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואי החשבון של החברה: Deloitte - בריטמן אלמגור זוהר ושות' - רואי חשבון

מען משרדו: דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

במהלך תקופת הדוח לא התקיימה אסיפה כללית מיוחדת בחברה, למעט אסיפה כללית שנתית ומיוחדת לאישור, בין היתר, מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 22.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-121215), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

פטור - ביום 31 בינואר, 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור מעודכן בקשר עם פטור מאחריות נושאי המשרה כלפי החברה בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. כתב הפטור אושר ומוענק לנושאי משרה בחברה

המכהנים בחברה כיום ו/או אשר יכהנו בה מעת לעת (למעט דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה), ואשר יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתו. כתב הפטור לא חל ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כמשמעותה בחוק החברות) וביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. החלטה זו לא גרעה מתוקפם של כתבי פטור שהוענקו למנכ"לים המשותפים טרם ההחלטה, אשר לא כלל החרגה בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי. במועד אישור תנאי כהונתם מחדש באורגנים המוסמכים של החברה יובא לאישור כתב הפטור בנוסחו המעודכן כאמור.

לפרטים ראו גם בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 21.1.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-015982).

שיפוי - בימים 19.5.2015, 26.8.2015 ו- 31.1.2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, לפי המקרה) מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה. הסדרי השיפוי הנהוגים בחברה ואשר קיימים ביחס לנושאי המשרה בחברה כוללים 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 30.6.2021 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: 23, במרץ 2022

שם החותם	תפקיד החותם
גיל עזריה	**דירקטור ומנכ"ל**
יואל עזריה	**יו"ר דירקטוריון**