



דוח שנתי

ליום 31 בדצמבר 2024



קבוצת אורון מחבקת את משפחות הנופלים, החטופים והלוחמים

מאז ה-7 באוקטובר, מדינת ישראל עוברת את אחת התקופות הקשות בתולדותיה. משפחות רבות איבדו את היקר להן מכל, משפחות החטופים חיות בחוסר ודאות בלתי נתפס, ולוחמי צה"ל ומפקדיו נלחמים יום ולילה כדי להגן עלינו.

אנחנו, קבוצת אורון, מרכינים ראש ומחבקים מכל הלב את המשפחות שאיבדו את יקיריהן.

אנחנו שולחים חיזוק לכל אחד ואחת מהחטופים ומשפחותיהם. אתם לא לבד.

אנחנו מצדיעים ללוחמי צה"ל, למפקדים, לחיילים בסדיר ובמילואים, שעושים לילות כימים כדי לשמור על המדינה שלנו.

ולמשפחת זפרני היקרה, יחד איתכם אנחנו לא מפסיקים להתגעגע לאיתי ז"ל שחסר לכולנו.

מאחלים ומייחלים כי ישובו בנים ובנות לגבולם ובהקדם



אורון במספרים

3 תחומי פעילות
יזום וביצוע נדל"ן למגורים
תשתיות ובנייה
תעשייה לענף הבנייה

החברה הוקמה בשנת
2003
בשליטת גילי ויואל עזריה (76%)

Baa1
דירוג אשראי

2.75
EBITDA להוצאות מימון**

318 מיליון ש"ח
עודפים בפרויקטי נדל"ן*
(2025-2026)

103 מיליון ש"ח
128 מיליון ש"ח
מסגרות אשראי פנויות (ז"ק)***

238 מיליון ש"ח
הון עצמי
(כ-15% מסך המאזן)

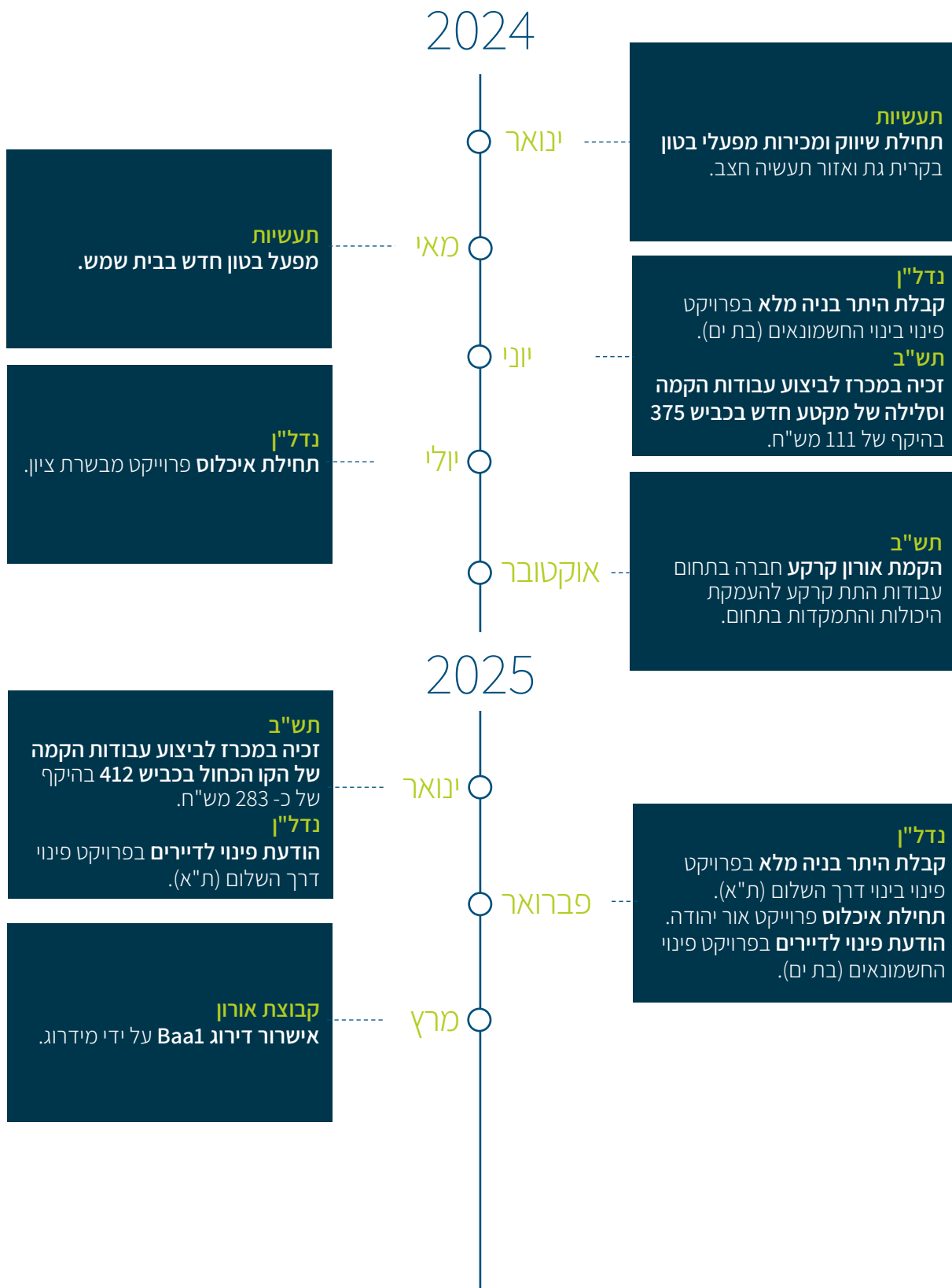
4.2
יחס חוב נטו ל-EBITDA**

136 מיליון ש"ח
EBITDA
1/2024-12/2024

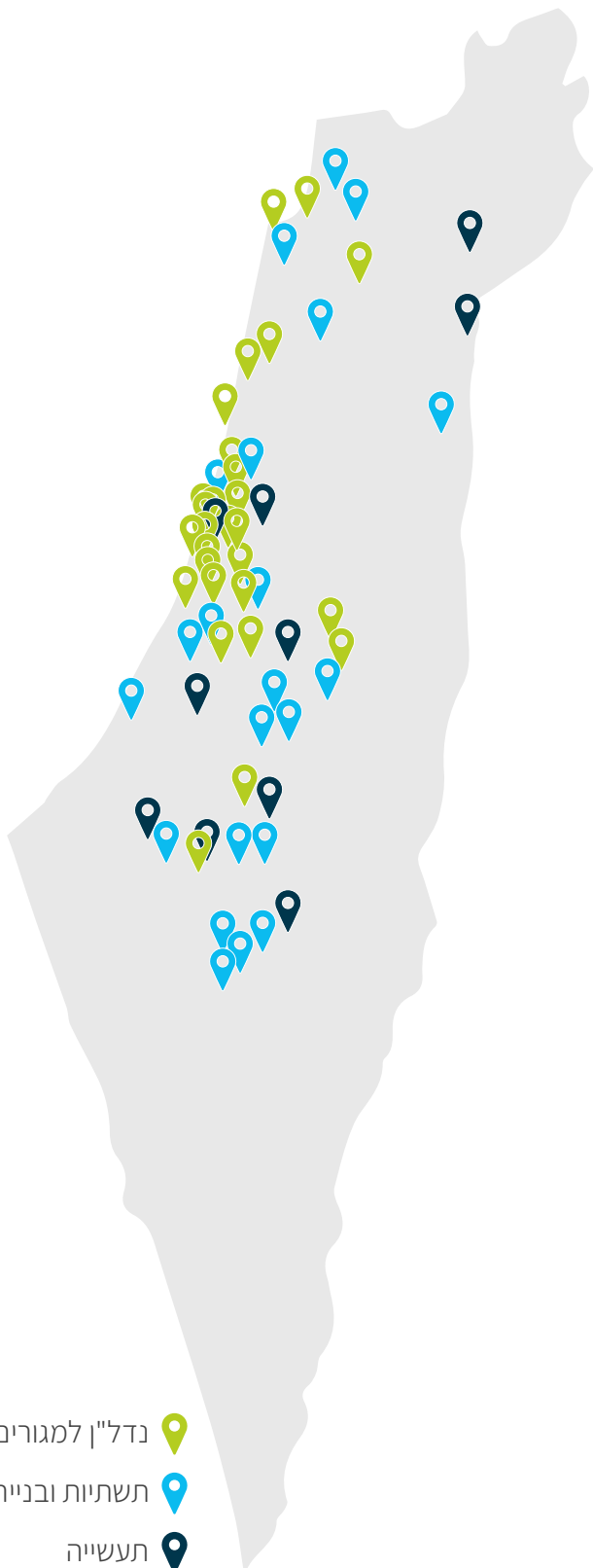
61%
חוב נטו ל-CAP נטו****

* עודפים בשקף זה = מזומנים שצפויים להימשך מח-ן הליווי מרווחים ו/או הון עצמי שהושקע וטרם נמשך.
** EBITDA לתקופה של 12 חודשים. מימון = מימון תזרימי ע"פ דוח תזרים מזומנים. יחס חוב נטו = חוב בנטרול מזומנים.
*** לא כולל מסגרות אשראי פנויות בחשבונות הליווי בפרויקטי יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
**** בהתאם להגדרה בשטר הנאמנות.

אירועים מרכזיים



פעילות בפריסה ארצית



בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים
הכנסות חזויות שטרם הוכרו
בהיקף של כ- **2** מיליארד ש"ח

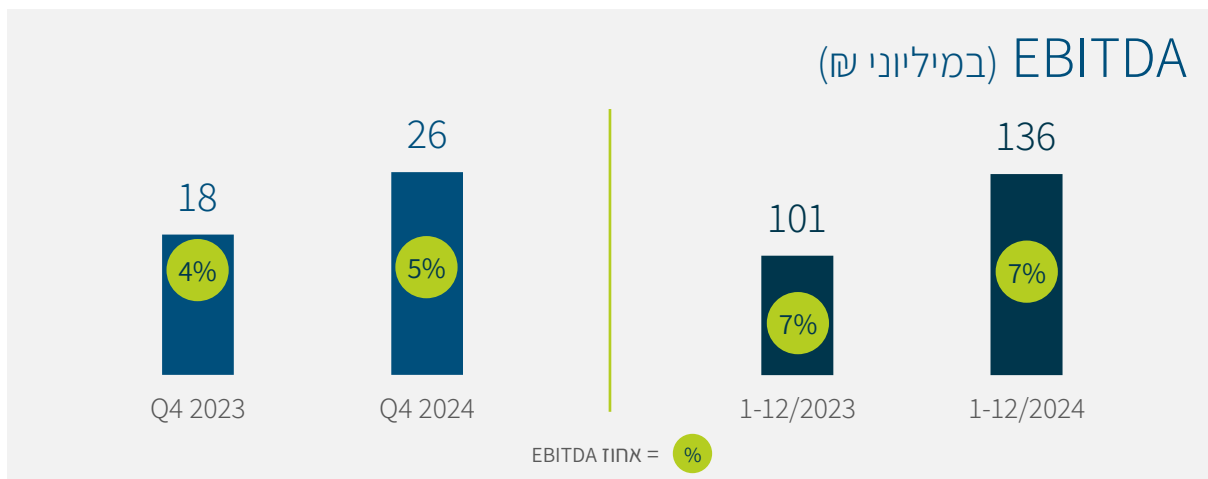
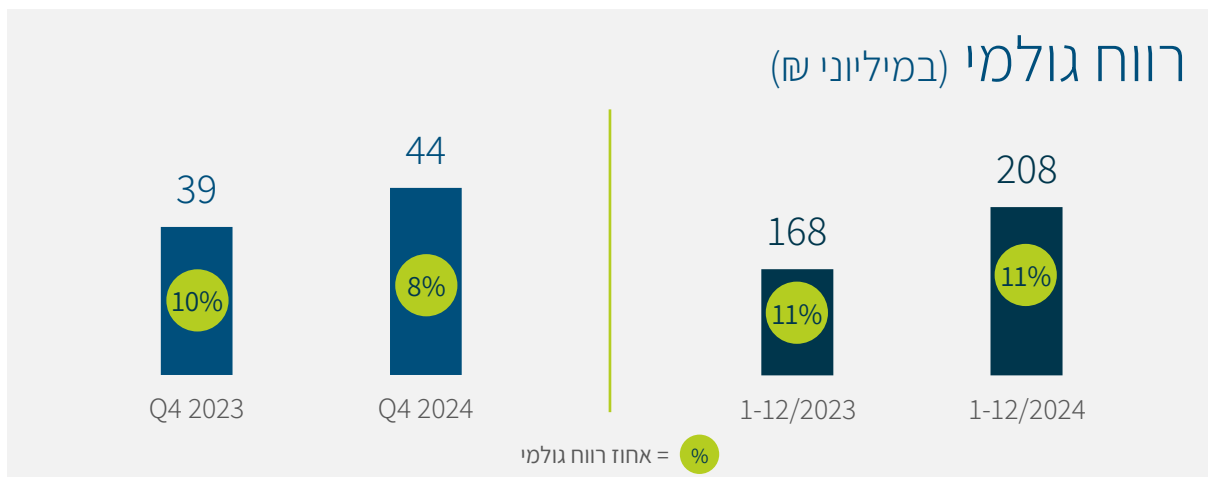
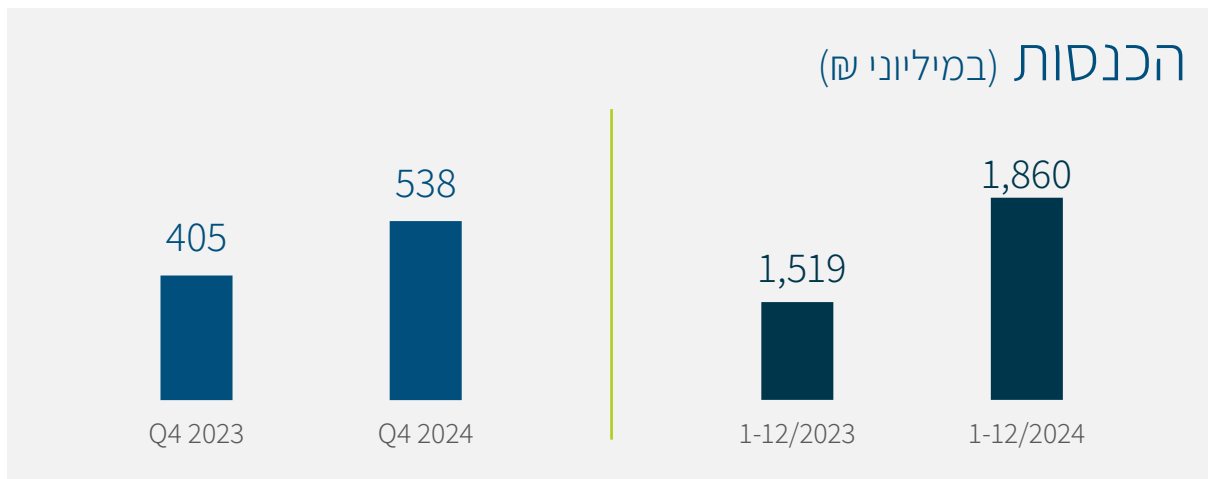


בתחום התשתיות והבנייה
צבר הזמנות של
כ- **2.6** מיליארד ש"ח



בתחום התעשייה
12 אתרים בפריסה ארצית

עיקרי התוצאות הכספיות במאוחד



ליום 31 בדצמבר 2024

פרק א' | תיאור עסקי החברה

פרק ב' | דוח דירקטוריון

פרק ג' | דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

פרק ד' | פרטים נוספים על החברה

פרק א' תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

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

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום התשתיות והבניה	3
מידע כללי על תחום הפעילות	3.1
מוצרים ושירותים	3.2
פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	3.3
פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות והבניה	3.4
לקוחות	3.5
שיווק והפצה	3.6
צבר הזמנות	3.7
חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה	3.8
בעלות מלאה בחברות הקבוצה	3.9
מימון	3.10
כושר ייצור	3.11
תחרות	3.12

.....הסכמי שיתוף פעולה.....	3.13
.....סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	3.14
.....גורמי סיכון בתחום התשתיות והבניה.....	3.15
..... תחום התעשייה	4
.....מידע כללי על תחום הפעילות.....	4.1
.....מוצרים ושירותים.....	4.2
.....פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים.....	4.3
.....לקוחות	4.4
.....מימון	4.5
.....שיווק והפצה.....	4.6
.....צבר הזמנות.....	4.7
.....תחרות	4.8
.....עונתיות	4.9
.....חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה.....	4.10
.....סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	4.11
.....גורמי סיכון בתחום התעשייה.....	4.12
..... תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל	5
.....מידע כללי על תחום הפעילות.....	5.1
.....תמצית תוצאות.....	5.2
.....נתונים מצרפיים.....	5.3
.....צבר הכנסות ומקדמות.....	5.4
.....הכנסות צפויות.....	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	5.16

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6
..... הון אנושי	7
..... הון חוזר	8
..... נכסים לא מוחשיים	9
..... מימון, אשראי והשקעות	10
..... השקעות	11
..... מיסוי	12
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	13
..... הסכמים מהותיים	14
..... הליכים משפטיים	15
..... יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	16
..... דיון בגורמי סיכון	17

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

1.2 פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

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 לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

1.2.2 תחומי הפעילות של הקבוצה נכון למועד הדוח

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

1.2.2.1 תחום התשתיות והבניה (להלן: "תחום תשתיות ובניה") - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה

אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בנייה ציבורית (ובכלל כך תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבני תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת אורון תשתיות ובניה ובנייה (ג.י.) בע"מ ("אורון תשתיות ובניה"). אורון תשתיות ובניה הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%), המתמחה בכל תחומי הנדסה האזרחית כמפורט לעיל. אורון תשתיות ובניה הקימה בשנים האחרונות מספר חברות בת במטרה להעמיק את יכולותיה העצמאיות בדיסציפלינות מסוימות בתחום התשתיות והבניה, בין היתר, כחלק מהיערכותה להשתתפות במכרזים לביצוע עבודות בפרויקט ה"מטרו"

בשנים הבאות, ובכלל כך בביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב) באמצעות אורון מערכות (ג.י) בע"מ ובביצוע עבודות תת קרקע באמצעות אורון קרקע (ג.י). בע"מ. עבודות כאמור כלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה.

1.2.2.2. תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל ("**תחום הנדל"ן**") - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה 100% ("**אורון נדל"ן**") של החברה, באמצעותה פועלת הקבוצה הן לייזום, תכנון ושיווק פרויקטים למגורים בישראל והן כקבלן מבצע במרבית הפרויקטים (לרבות כקבלן מפתח המעסיק קבלני משנה). עד לשנת 2024 פעלה הקבוצה בתחום זה גם באמצעות חברת המגורים בר. בע"מ ("**המגורים**"), שעסקה בביצוע הקמת בנייני מגורים, לרבות לצדדים שלישיים. החל מיום 1 בינואר 2024 נכנס לתוקף מיזוג בין אורון נדל"ן לבין המגורים, ובכלל כך עבודות הביצוע מבוצעות למועד הדוח לפרויקטים של אורון נדל"ן בלבד, וכך מתוכנן גם ביחס לפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים (כאשר יתכנו נסיבות בהן תבחר החברה להתקשר עם צד ג' (כקבלן מפתח) לביצוע חלק מהפרויקטים).

1.2.2.3. תחום התעשייה ("**תחום התעשייה**") - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בייצור, הובלה ומכירת מוצרים המשמשים בעיקר לענפי הבנייה והסלילה. מוצריה של הקבוצה בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחבבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרגט מדורג), אגרגטים), אספלט, בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי החברה) ומוספים. בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה - אורון תעשיות 18 בע"מ ("**אורון תעשיות**"). יצוין כי לאורון תעשיות זכויות (50%), יחד עם מחצבות כנרת אגש"ח בע"מ ("**מחצבות כנרת**"), בכנרת אורון שותפות מוגבלת ("**שותפות כנרת אורון**"). שותפות כנרת אורון בעלת הזכויות במחצבת דושן ובמפעל אספלט בפוריה כמפורט בסעיף 4.2 להלן.

1.2.3. סינרגיה בתחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה והעמקת יכולות עצמאיות

כאמור, למועד הדוח פועלת הקבוצה בתחומי פעילות המשלימים אחד את השני, באופן שעשוי להעניק לקבוצה ערך מוסף ואף יתרון תחרותי בהתמודדות במרכזים לביצוע פרויקטים שונים. בנוסף, העובדה שתחומי פעילותה מבוזרים בענף הבנייה, התעשייה והתשתיות מסייעת לקבוצה להפחית את חשיפתה לסיכונים הגלומים במסגרת ענף בודד, באופן שמאפשר צמצום אי הוודאות בפעילותה של הקבוצה. כמו כן, הקבוצה באמצעות חברת אורון נדל"ן, הינה קבלן מבצע בתחום הנדל"ן היזמי והבנייה למגורים, דבר המעניק לקבוצה גמישות תפעולית וניהולית. גישת החברה כאמור לעיל באה לידי ביטוי ביכולתה לבצע באופן עצמאי את הפרויקטים בהם היא מעורבת, הן מבחינת ביצוע באמצעות החברות הקבליניות, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן של חברות הקבוצה, לרבות באמצעות קבלת היתר קבלן כ"א לחברה בקבוצה (אורון עו"ז) והעסקת עובדים זרים באתרי הביצוע של חברות הקבוצה, והן מבחינת זמינות חלק מחומרי הגלם לטובת הפרויקטים הרלוונטיים, בהתחשב במחצבות ומפעלי אורון תעשיות. יכולתה של הקבוצה כאמור מפחיתה את התלות בצדדים שלישיים ומעניקה לחברה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענפים בהם היא פועלת. הקבוצה חיזקה את הסינרגיה המאפיינת אותה בשנים האחרונות באמצעות מיזוגים

בין חברות בנות שונות בקבוצה ורכישת מלוא ההחזקות בכל החברות הבנות, כשהמיזוג האחרון התמקד בזרוע הנדל"ן כאמור לעיל.

כמו כן, לצד הסינרגיה הטבעית הגלומה בתחומי הפעילות של הקבוצה וכהמשך להעמקת יכולותיה העצמאיות של הקבוצה תחת אורון תשתיות ובניה כמפורט לעיל (בכלל כך בתחום תת הקרקע והמערכות), ממשיכה הקבוצה בחיזוק ויצירת יכולות במסגרת שרשרת הערך של פעילות הקבוצה, שמטרתם הפחתת סיכונים, הקטנת תלות בצדדים שלישי וכו'. במסגרת זו הוקמה אורון משאבים בע"מ (להלן: "אורון משאבים"), אשר באמצעותה מאגדת הקבוצה למועד הדוח, את היכולות המשלימות לתחומי עיסוקיה כמפורט בסעיפים 1.2.2.1-1.2.2.3 לעיל. נכון למועד הדוח, אורון משאבים כוללת בתוכה את אורון עו"ז (תאגיד עובדים זרים שבבעלות הקבוצה) ואת ייצור האלומיניום במסגרת הפרויקטים השונים המוקמים על ידה. בנוסף, פועלת הקבוצה להקים מערך לייצור אלמנטים טרומיים שגם הם ישמשו, בשלב ראשון, לפרויקטים הקבוצה לצרכים עצמאיים.

1.2.4. השליטה בחברה והתחייבות לתיחום פעילות

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

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

1.3 מבנה החזקות החברה

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



¹ יצוין כי התרשים אינו כולל שותפות שהוקמו במסגרת פעילותה של אורון תשתיות ובנייה, לצורך ביצוע משותף של פרויקט יחד עם צד ג'. כמו כן, התרשים אינו כולל את חברת הבת אורון משאבים ואת תאגיד העובדים הזרים, אורון עו"ז, המעניקים נכון לתקופת הדוח שירותים פנימיים בקבוצה כאמור בסעיף 1.2.3 לעיל.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 1.4.1 במהלך השנתיים האחרונות ולמועד הדוח לא חלו שינויים בהון החברה.
- 1.4.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעה על ידי בעל ענין בחברה עסקה מהותית במניות החברה מחוץ לבורסה². לפרטים אודות החזקות בעלי ענין ליום 31.12.2024 ראו דיווח מידי של החברה מיום 7.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001704) 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 החלטה	מועד החלוקה בפועל	סכום החלוקה בש"ח
22.3.2023	17.4.2023	10,000,000
22.5.2024	13.6.2024	15,000,000

- 1.5.2 ביום 19 במאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') (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 (סדרות ב' ו-ג') עולות בקנה אחד עם מדיניות החלוקה.

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

² לשלמות התמונה יצוין כי ביום 4.9.2023 בעלי השליטה בחברה רכשו, במצטבר, מניות בשיעור המהווה כ- 1.97% מההון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5.9.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-103017), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

1.5.3. במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') נקבעו מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד בחברה. לפרטים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024. כמו כן, החברה וחברות הקבוצה התחייבו לעמידה בהתחייבויות פיננסיות העלולות להשפיע על היכולת לחלק דיבידנדים. לפרטים בדבר התחייבויותיה המהותיות ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

1.5.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 202 מיליון ש"ח. בהתחשב באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה במסגרת מגבלות החלוקה כאמור יתרת העודפים אשר חלוקתם לא תפר את אמות המידה הפיננסיות כאמור, עומדת על כ- 25 מיליון ש"ח, נכון ליום 31.12.2024.

חלק שני - מידע אחר

2. 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 2022-2024 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2022					ליום 31 בדצמבר 2023					ליום 31 בדצמבר 2024					
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	מאוחד	התאמות למאוחד	תחום תעשייה	תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	
1,207,114	-	239,825	325,280	642,009	1,518,770	-	255,943	502,301	760,526	1,860,108	-	295,165	656,193	908,750	הכנסות מחיצוניים
-	(64,631)	64,631	-	-	-	(48,942)	48,254	-	688	-	(76,496)	76,304	-	192	הכנסות בין מגזרים ³
1,207,114	(64,631)	304,456	325,280	642,009	1,518,770	(48,942)	304,197	502,301	761,214	1,860,108	(76,496)	371,469	656,193	908,942	סה"כ הכנסות
1,065,530	-	255,581	270,107	539,842	1,350,653	-	261,286	400,337	689,030	1,652,371	-	319,682	539,834	792,855	עלויות המהוות הכנסות תחום אחר
-	(68,505)	-	-	68,505	-	(46,233)	-	5,121	41,112	-	(76,134)	-	8,441	67,693	עלויות אחרות
1,065,530	(68,505)	255,581	270,107	608,347	1,350,653	(46,233)	261,286	405,458	730,142	1,652,371	(76,134)	319,682	548,275	860,548	סך עלויות

³ הכנסות תחום התעשייה כוללות גם הכנסות ממכירת חומרים לתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים ולתחום התשתיות והבניה. לשלמות התמונה יצוין כי שותפות אורון כנרת הינה בשליטה משותפת ובהתאמה אינה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2022					ליום 31 בדצמבר 2023					ליום 31 בדצמבר 2024					
מאוחד	לתאמות	תחום תעשייה	תחום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	מאוחד	לתאמות	תחום תעשייה	תחום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	מאוחד	לתאמות	תחום תעשייה	תחום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	
141,584	3,874	48,875	55,173	33,662	168,117	(2,709)	42,911	96,843	31,072	207,737	(362)	51,787	107,918	48,394	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה (הפסד)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (הפסד)
1,181,499	28,834	183,258	626,576	342,831	1,403,935	17,520	256,125	763,501	366,789	1,612,949	72,661	367,090	743,103	430,095	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
983,752	180,978	115,650	476,377	210,747	1,189,440	233,866	111,824	584,558	259,192	1,374,738	275,020	288,475	539,877	271,366	סך התחייבויות

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

2.1.2. הסבר התפתחויות שחלו -

2.1.2.1. להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בעיקרי נתונים המפורטים לעיל ראו את הסברי הדירקטוריון בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2024 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

2.1.2.2. יצוין כי החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, פעילות חברת המגורים נכללה בפעילות תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.

2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

2.2.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

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

2023	2024	פרמטר
2	0.6	שיעור צמיחת תמ"ג (%)
3	3.4	עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה (%)
2	2.9	שיעור עליית מדד תשומות הבניה (%)
4.5	4.5	שיעור ריבית בנק ישראל (%)

במהלך שנת 2024 אותרה מגמת התחזקות של האינפלציה בישראל, לאחר שעלתה לשיא של 3.4%. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2025⁴, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות כ- 2.6% ואילו במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על כ- 2.3%. בהחלטות הריבית מהחודשים ינואר ופברואר 2025 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית על רמה של 4.5%, כאשר בהתאם להערכות הבנק הריבית עשויה להיות מופחתת בהדרגה לאורך שנת 2025 ותתייצב בסוף השנה על טווח שבין 4% ל-4.25%.

כמו כן, על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.6% ב- 2024 וב- 4.0% ב- 2025, וב- 4.5% בשנת 2026.

יובהר, כי התחזית כאמור נערכה תחת ההנחה כי ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025 ולאחר מכן יציג שיעורי גידול כאמור בתחזית מעלה

לפרטים נוספים אודות השפעת גורמים כאמור על פעילותה של החברה ראו סעיף 2.5 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024.

השפעת מלחמת חרבות ברזל - ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר הייתה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים חברתיים, מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים. בתוך כך, השפעות המלחמה ניכרו בתחילת המלחמה במשק בכלל ובענפי הפעילות של הקבוצה בפרט

4 לפרטים נוספים ראו 6-1-25 /https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/

לרבות בחודשים הראשונים של שנת 2024, בהתחשב בכך שבמהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 מרבית האתרים בהם פעלו חברות בענף התשתיות והבניה נסגרו לפעילות, נוכח הגיוס הכללי שהוכרז ובשים לב למגבלות החלות על עובדים פלשתינאים והעדרם של חלק מהעובדים הזרים, אשר הובילו לזמינות כוח האדם מצומצמת בקרב קבלנים רבים (לרבות קבלני משנה) וכן בקרב ספקים רבים. לאור האמור, בחלק מהפרויקטים הורגשה האטה משמעותית בקצב העבודות ולייקור בחלק מהתשומות בהם (ובהתאם ערכה החברה התאמות בתקציבי הפרויקטים השונים ובשינוי אומדנים שאינם מהותיים לפעילות הקבוצה). במהלך שנת 2024 הורגשה חזרה הדרגתית לשגרה בכל מגזרי הפעילות עד לחזרה לקצב פעילות שגרתית באתרי הבניה.

לפרטים נוספים, ובכלל כן אודות השפעות המלחמה על תוצאות החברה במהלך תקופת הדוח, סטטוס החזרה לשגרה בענפי הפעילות של הקבוצה למועד הדוח, עיכובים שחלו בחלק מהפרויקטים ועדכונים לא מהותיים שנערכו באומדני החברה בתחום התשתיות והבנייה ובתחום הנדל"ן, ראו סעיפים 3.1.2.5, 4.1.4.3 ו- 5.1.3.1 לדוח וכן סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון.

2.2.1.2. **תשתיות ובניה בישראל** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 3.1.3 לדוח.

2.2.1.3. **תעשייה, כריה וחציבה** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 4.1.4 לדוח.

2.2.1.4. **שוק הנדל"ן למגורים בישראל** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 5.1.3 לדוח.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

3. תחום התשתיות והבניה

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום זה, החברה פועלת באמצעות חברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (100%) (להלן: "**אורון תשתיות ובניה**"), ובאמצעות חברות בנות שבשליטתה; אורון מערכות (ג.י.) בע"מ (100%) ואורון קרקע (ג.י.) בע"מ (100%), שהוקמה ברבעון הרביעי לשנת 2024. לפרטים נוספים על חברות המוחזקות על ידי אורון תשתיות ובניה, ראו כמפורט בסעיפים 1.2.2.1 לעיל.

העיסוק בתחום פעילות זה הינו מגוון וכולל קשת רחבה של ביצוע פרויקטים בתחומי התשתית, הבניה וההנדסה האזרחית לסוגיה, כמפורט בסעיף 1.2.2.1 לעיל.

מספר הפרויקטים המבוצעים על ידי אורון תשתיות ובניה בכל עת נע, ככלל, בטווח של עשרות פרויקטים בהיקפים כספיים משתנים (למועד הדוח, בטווח שבין מיליוני ש"ח עד מאות מיליוני ש"ח לפרויקט), כתלות במאפייני כל פרויקט, ובכלל כך תכולת ואופי העבודות (סלילה, עבודות עפר, מינהור, תשתיות תת קרקעיות, בנייה ציבורית וכיו"ב), קרבת הפרויקט למחצבות ומפעלי החברה בתחום התעשיות, מורכבות, ניסיון ומומחיות הנדסית, יכולת ארגונית ולוגיסטית וכיו"ב. ככל שהיקף הפרויקט גבוה יותר נדרשת גם איתנות פיננסית כמפורט בסעיף 3.1.5 להלן.

למועד הדוח עיקר הפעילות בתחום זה מבוצעת מול גופים מהסקטור הציבורי, באמצעות השתתפות (א) בהליך של מרכז פומבי הכפוף לעמידה בתנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני הכלולים במכרז; או (ב) בהליך של מיון מוקדם (Pre-Qualification) (להלן ובהתאמה: "**המכרז**" ו-"**הליכי מכרז**"). המכרז כולל את תנאי ההתקשרות המלאים מול מזמין העבודה לרבות חוזה ההתקשרות, תיאור ומאפייני ההזמנה, כתב כמויות, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. בכל הפרויקטים, למועד הדוח, פועלת אורון תשתיות ובניה כקבלן מבצע ראשי המעניק את השירותים עבור המזמין.

כמו כן, פועלת אורון תשתיות ובניה גם מול המגזר הפרטי, כשלמועד הדוח עיקר הפרויקטים המבוצעים למזמינים מהמגזר הפרטי הינם בעיקר בתחום הבניה למשרדים, חנוונים, מסחר, מרלו"גים וכיו"ב. בחירת אורון תשתיות ובניה כקבלן מבצע עבור מזמינים פרטיים נעשית בהתאם למוניטין שנצבר ולניסיונה, ככלל, במסגרת פניה לקבלת הצעת מחיר. תנאי ההתקשרות נקבעים במסגרת משא ומתן בתנאים מקובלים כמפורט להלן.

תנאי ההתקשרות העיקריים במכרזים בתחום הפעילות מאופיינים לרוב במתכונת של: (א) מכרזים והתקשרויות לביצוע מסוג "מכרזי כמויות" (בהם המכרז כולל תכנון מפורט לביצוע והקבלן מגיש למזמין חשבונות תקופתיות בגין העבודה שבוצעה על ידו בהתאם לאבני דרך או תקופות שנקבעו במכרז) או בהתאם לקביעת תמורה 'פאושלית'; וכן (ב) מכרזים והתקשרויות מסוג "תכנון וביצוע" (DB - Design and Build) המאופיינים בחוזה סטנדרטי וכללי המטיל את האחריות על התכנון המפורט וביצוע הפרויקט על הקבלן שזכה במכרז, ובכפוף לאישור המזמין לתכנון המפורט. התמורה במכרז מסוג "תכנון וביצוע" הינה תמורה 'פאושלית' ומשולמת לקבלן בהתאם לעמידה באבני דרך שנקבעו בתכנון הפרויקט. בחירת הקבלן הזוכה במכרז בשיטה זו, מתבצעת בדרך כלל על בסיס תמחור הביצוע או על בסיס גובה ההנחה ממחיר הביצוע שנקבע על ידי המזמין, ניסיון רלוונטי וכן על בסיס לוחות הזמנים שמציג הקבלן להשלמת הפרויקט ובכפיפות לתנאים נוספים שנקבעים בכל אחד ממכרזים אלו.

בשנים האחרונות מפורסמים מכרזים רבים בשיטה של ביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי Private Public Partnership (PPP) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים, לאורך שנים רבות שמספרן נקבע בתנאי המכרז (כדוגמת הזכיין בכביש 6, מנהרות הכרמל, כביש 431, כביש 16, הקו הירוק ברכבת קלה י-ם, הנתבים המהירים, מרה"סים (הקמת מרכזים לוגיסטיים לצה"ל) וכיו"ב). אורן תשתיות ובניה בוחנת מעת לעת השתתפות במכרזים כאמור, ולמועד הדוח צבר הפרויקטים של החברה בתחום התשתיות והבניה אינו כולל פרויקטים מסוג זה. בפרויקטים ציבוריים ייחודיים החברה באמצעות אורן תשתיות ובניה בוחנת אפשרות התקשרות בשיתוף פעולה עם חברות העוסקות בתחום הבניה, הכבישים והתשתיות לצורך הגשת הצעה משותפת למכרז. שיתוף הפעולה עם צדדי ג' כאמור, מאפשר חלוקת סיכונים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז וביצוע הפרויקט.

3.1.2 השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

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

3.1.2.3 תקציב המדינה אשר התייחס לשנים 2023-2024 כלל תכנית כלכלית, בין היתר, להאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה. במסגרת התקציב כאמור יוחס סכום של כ- 38 מיליארד ש"ח להשקעה בתשתיות, ותקציב המדינה האחרון שאושר לשנת 2024, כלל מסגרת תקציבית להשקעה בפיתוח תשתיות ציבוריות (שיכון, מים, תחבורה וכיו"ב) בהיקף כולל של כ- 43.4 מיליארד ש"ח. לשלמות

התמונה יצוין כי בהתאם לעדכון התקציב לשנת 2024 בשנים הקרובות יידרשו הוצאות ניכרות לצורך מימון השיקום הפיזי של התשתיות והמבנים שניזוקו באופן ישיר ועקיף כתוצאה מהלחימה, באופן שיאפשר חזרה לשגרה באזורים שונים ברחבי המדינה. הובהר כי לאור נסיבות המלחמה (בדרום ובצפון), הוצאות אלו משמעותיות וחריגות ביחס לסבבי לחימה אחרים, לאור הנזק שנגרם הן לתשתיות לאומיות, הן לרכוש פרטי, והן למבני ציבור⁵.

3.1.2.4. כמו כן ולצד האמור, יצוין כי משרד ראש הממשלה פרסם בחודש דצמבר 2024 עדכון לתכנית הלאומית הרב שנתית לפיתוח תשתיות - "תשתית לצמיחה 2025". התכנית כוללת 270 פרויקטי תשתיות בעלות כוללת של כ- 508 מיליארד ש"ח. בהתאם לפרסום כאמור התכנית מרכזת את פרויקטי התשתית אשר מקודמים על ידי משרדי הממשלה ויחידות הסמך, שעלות הקמתם הנה מעל 100 מיליון ש"ח, והקמתם החלה בפועל או עתידה להתחיל בין השנים 2025-2029⁶. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את השפעת התוכנית כאמור על היקף פעילותה ועל סיכוייה לזכות במכרזים.

3.1.2.5. חרבות ברזל - השפעות מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2023, ניכרו בכל ענפי המשק לרבות בתחום התשתיות והבניה. השפעות המלחמה במסגרת פעילות אורון תשתיות ובניה באו לידי ביטוי בשני מישורים עיקריים (1) קצב ביצוע העבודות (2) עלויות בפרויקטים ובמיוחד עלויות תקורה ומרכיב עלויות עובדים אצל קבלני משנה, כמפורט להלן; (1) קצב ביצוע העבודות - עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, לאחר אירועי 7 באוקטובר, נאסר ע"י מדינת ישראל להמשיך ולהעסיק עובדים פלשתינאים בפרויקטים המבוצעים בשטחי ישראל. בנוסף נקראו למילואים מספר רב של עובדי אורון תשתיות ובניה (לרבות מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה ועוד). שני אירועים אילו השפיעו על קצב התקדמות העבודה בפרויקטים, במיוחד ברבעון הרביעי של שנת 2023 ובמהלך הרבעון הראשון והשני לשנת 2024. במהלך שנת 2024 פעלה אורון תשתיות ובניה לשלב במסגרת הפרויקטים באופן ישיר או עקיף עובדים זרים, תוך חזרה מדורגת של עובדיה משירות מילואים. שני מהלכים אלו הביאו להגדלת התפוקות באופן הדרגתי במהלך שנת 2024 ונכון לשלהי השנה מתקיים איוש מלא של עובדים בכל הפרויקטים והתפוקות עלו באופן משמעותי, אם כי עדיין לא הגיעו לקצב מלא כפי שהיה ערב המלחמה; ו- (2) עלויות בפרויקטים - העיכוב בקצב ביצוע הפרויקטים בנוסף להחלפת עובדים פלשתינאים בעובדים זרים, גרר התארכות במשך הפרויקטים והוביל לתוספת עלויות. לאור זאת, אורון תשתיות ובניה עדכנה את תקציבי הפרויקטים הן במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 והן במהלך 2024, בהתאם למידע ולהערכות שבוצעו על ידה באופן שוטף באופן שמשקף את תוספת העלויות כאמור לעיל. אורון תשתיות ובניה פועלת מול מזמיני העבודה לקבלת פיצוי לכיסוי תוספת העלויות שנגרמו כתוצאה מהמלחמה. כמו כן, יצוין כי בהתאם לנתונים ולמידע הקיים נכון למועד זה ובשים לב לאי הוודאות הקיימת ולקצב החזרה לשגרה כאמור, ערכה החברה עדכונים אומדנים ביחס לכלל צבר הפרויקטים שבביצוע בתחום התשתיות והבניה, וזאת בשיעור ובהיקף שלמועד זה אינם בעלי השפעה מהותית

⁵ לפרטים ראו עיקרי תקציב המדינה לשנים 2023-2024, בקישור הבא: <https://main.knesset.gov.il/About/documents/budget/BudgetMain-2023-2024.pdf>

⁶ לפרטים ראו בהודעת משרד הממשלה בקישור הבא: <https://www.gov.il/he/pages/plan-infrastructure-2025>, אשר אליה מצורפת התכנית.

על הרווחיות הגלומה בסך צבר הפרויקטים של החברה.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה על פעילות הקבוצה בתחום זה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי הקבוצה במועד זה. מידע זה, הגם שמשקלל ומתחשב בנתונים מעודדים שהורגשו במהלך שנת 2024 עם החזרה לשגרה, כולל, בין היתר, הערכות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת הקבוצה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית בהתקיימות גורמים שונים. בכלל כך, הערכות הקבוצה והנחותיה כפי שהשתקפו בעדכונים שערכה, מבוססות במידה רבה על הנחות של חזרה לשגרה ושל המשך המגמות המסתמנות וכשברקע לכך ההנחה של שמירת המלחמה בגבולות גזרה מצומצמים. מטבע הדברים, הנחות כאמור יכול שישתנו בהתאם להתפתחויות השונות של המלחמה והשפעתה על המשק, לצד השפעת גורמים מאקרו כלכליים אחרים על המשק.

לפרטים נוספים, לרבות בדבר קצב החזרה לשגרה במרבית הפרויקטים נכון למועד הדוח, ראו סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023 המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי.

3.1.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

3.1.3.1 **מכרזים** - רובם של הלקוחות בתחום זה הינם גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים (תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו).

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

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

אורון תשתיות ובניה ואורון מערכות מסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים להם לבצע את הפרויקטים בתחום התשתיות והבניה בהם מעורבת החברה כמפורט בטבלה שלהלן.

שם חברת הבת	סמל תיאור	קבוצת סיווג	סיווג ⁷ תוקף*
אורון תשתיות ובניה	100 ענף ראשי בניה	ג	*5
	200 כבישים, תשתיות ופיתוח	ג	*5
	240 הנחת קווי תקשורת	א	3
	260 ביצוע קווי מים, ביוב, וניקוז	ב	*5

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.

שם חברת הבת	סמל	תיאור	קבוצת סיווג	סיווג ⁷ תוקף*
	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	1
אורון מערכות	100	ענף ראשי בניה	ג	5
	160	חשמלאות ותקשורת מבנים	א	1
	170	מתקני מיזוג אויר וקירור	ב	1

* קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות. לעניין זה יצוין, כי אורון תשתיות ובניה הינה קבלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעת לעת. "קבלן מוכר" הינו קבלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הוועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים, ואשר שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים 100 (בניה), 200 (כבישים פיתוח ותשתיות) בסיווגים ג-3, ג-4 וג-5. מעמד של "קבלן מוכר" מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין⁸. נכון למועד הדוח אורון תשתיות ובניה עומדת בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת תעודה זו. אורון תשתיות ובניה פועלת להארכת תוקף תעודת קבלן מוכר בסמוך למועד הפקיעה.

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

3.1.3.5. **עובדים זרים** - באופן רגיל מעסיקה החברה באמצעות אורון תשתיות ובניה עובדים פלשתינאים בהתאם להיתר העסקה של רשות האוכלוסין וההגירה, כאשר בין העובדים הפלשתינאים לבין אורון תשתיות ובניה מתקיימים יחסי עובד ומעסיק והיא משלמת את ההפרשות הסוציאליות לעובדים האמורים. נכון למועד הדוח, ועקב מלחמת חרבות ברזל, מדיניות הממשלה אינה מאשרת העסקת עובדים פלשתינאים בתחומי מדינת ישראל, ולכן החברה, באמצעות אורון תשתיות ובניה, מעסיקה (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירות התעסוקה) עובדים פלסטינאים באזור איו"ש בלבד, ובהתאם להיתר העסקה של רשות האוכלוסין וההגירה. כמו כן, מפעילה אורון תשתיות ובניה קבלני משנה, אשר חלקם מעסיקים או מקבלים שירותים מעובדים זרים וכן מעסיקה עובדים בהתאם לצורך, דרך חברות כוח אדם לבניה המחזיקות רישונות העסקה כדיון. אורון תשתיות ובניה התקשרה עם מספר חברות כוח אדם המתמחות בהעסקת עובדים זרים, לצורך גיוס עובדים זרים לבניה ממדינות שונות, שאינם עובדי הרשות הפלשתינאית.

בהקשר זה יצוין כי בכל שנה קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבנייה וגובה אגרת בקשה להיתר העסקה של כל עובד זר וכן אגרת העסקה שנתית. יצוין כי, לאור השפעות המלחמה, והשלכותיה על האפשרות להעסקת עובדים פלשתינאים בענף הבניה והתשתיות בתחומי מדינת ישראל, הממשלה הגדילה את המכסות המאושרות להבאת עובדים זרים והרחיבה את כמות ההיתרים הניתנים להעסקתם, ועל כן שיעור העובדים הזרים החוקיים המועסקים בישראל הולך וגדל בהתאם. בנוסף לאור השפעות המלחמה,

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.

הממשלה הרחיבה את רשימת המקצועות והסקטורים בהם מותר לתאגיד מורשה להעסיק בו את העובדים הזרים, לרבות בתחום התשתיות.

כחלק מהתמודדות עם מחסור בכוח האדם, כמתואר לעיל, הקימה החברה חברת בת אורן עו"ז בע"מ, כמפורט בסעיף 1.2.3 לעיל.

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

3.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות התשתיות הינם: (א) ידע מקצועי, מוניטין, ותק וניסיון מוכח, יכולת ניהול, תכנון וביצוע פרויקטים באופן יעיל, תוך הקצאת משאבים נכונה; (ב) איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים; (ג) עמידה בדרישות רישוי וסיווג המאפשרות הגשת הצעות למכרזים לפרויקטים מורכבים; (ד) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; (ה) מתן מעטפת שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת; (ו) כוח אדם איכותי ומקצועי ומבנה ארגוני יעיל התומך בביצוע פרויקטים מורכבים; (ז) שביעות רצון מזמיני העבודה, לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם.

3.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום התשתיות והבניה הינם כמפורט להלן: (א) קיומם של תנאי סף מקצועיים כגון רישיונות, היתרים, סיווגים קבלניים מתאימים, ניסיון רלוונטי לביצוע הפרויקטים בהתחשב בהיקפם או מורכבותם; (ב) ביחס לפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרש כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות", "קבלן רשום" וכו'; (ג) דרישה לעמידה בתנאי סף פיננסיים ואיתנות פיננסית, ובכלל כך הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, נגישות לקבלת מימון והעמדת ערבויות בהתאם לדרישות המכרז; (ד) הרשעה בעבירות מסוימות או קיומו של הליך פלילי בקשר אליהם עלולים להוות חסם מהגשה או מזכייה במכרזים מסוימים בסקטור הציבורי; (ה) במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים קיימים חסמי כניסה לא פורמליים הדומים במהותם לאלה המפורטים לעיל; (ו) העדר כוח אדם מיומן, מקצועי וניסיון בתחום הרלוונטי.

עבודות קבלנות תשתית מאופיינות בתקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי שנע ככלל בטווח של כשנתיים עד 5 שנים) והחברה מחויבת בתום הפרויקט לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות. בהתאם, להערכת החברה למועד הדוח, חסם היציאה העיקרי בתחום התשתיות והבניה הינו תקופת האחריות/טיב הניתנת, שהינה ככלל בטווח של 1-7 שנים, בהתאם לגודל הפרויקט ומורכבותו ואשר לרוב גם מגובה במתן

ערביות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה. ערבות הביצוע הינה לרוב בשיעור בטווח של 3% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בטווח של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות והבניה ראו סעיף 3.12 להלן.

3.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 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. חלק מהשירותים כאמור מבוצעים על ידי החברה באמצעות קבלני משנה, בהתאם להחלטת החברה ובהתחשב במאפייני כל פרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.8 להלן).

3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

3.3.1 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2022 עד 2024:

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות			תשתיות ובניה
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
53%	50%	49%	642,009	761,214	908,942	

3.3.2 להלן יובאו נתונים מצטברים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם במהלך השנים 2023 ו-2024 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל ליום 31.12.2024	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2023			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024			תשתיות ובניה
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
41,829	7%	27,753	397,188	10.5%	87,680	837,512	

3.3.3 להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2024 אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):*

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2024	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2024	מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור השלמה לתום שנת			סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2024 וצפויות	הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2024	הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12 של אותה שנה)			מס' פרויקטים בביצוע			תחום התשתיות והבניה
			2022	2023	2024			2022	2023	2024	2022	2023	2024	
48%	813,895	91,767	37%	36%	39%	4,299,049	2,625,205	1,042,110	1,389,806	1,673,843	47	45	53	סה"כ

* הפרויקטים אינם כוללים פרויקטים שביצועם הושלם כמפורט בסעיף 3.3.2 לעיל.

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בשנת 2024 בפועל וצפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2024	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			סה"כ עלויות וצפוי	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			תחום התשתיות והבניה
2022	2023	2024			2022	2023	2024			2022	2023	2024	
8%	7%	6%	314,977	211,463	92,151	106,615	103,514	3,984,072	2,413,661	949,959	1,283,191	1,570,329	סה"כ

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 החברה ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו אינן ודאיות ועלולות שלא להתקיים 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 וביטחוניים שעלולים לעכב ביצוע פרויקט או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בחברה. יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת ביצוע העבודות בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בחוזי ההתקשרות. להערכת החברה, לא קיימת לחברה חשיפה מהותית בגין פערים אלו שכן התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם בשליטת החברה ו/או מהגדלת היקף העבודה בפרויקט ו/או משינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודה.

3.4 פרויקטים מהותיים בתחום התשתיות והבניה

בסעיף זה "פרויקט מהותי" משמעו - פרויקט העומד באחת או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות החברה בכללותה (במאחד) ובהתאם לחלק אורן תשתיות ובניה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של החברה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקט בתקופת הדוח היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאחד באותה שנה. להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2024 אודות הפרויקטים המהותיים בביצוע של החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי/ בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק החברה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2024	הכנסות מצטברות ליום 31.12.24	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.25 ועד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.25 ועד למועד סיום הפרויקט	רווחיות גולמית גבוהה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור רווחיות
כביש 106	הרחבה של כביש 6 בקטע שבין מחלף ניצני עוז עד מחלף עירון	אוק-23	יול-28	יול-28	פאושלי	808,800	4%	30,483	778,317	684,285	גבוה	
כביש 141	מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית	אוק-23	מאי-27	מאי-27	פאושלי	374,064	27%	99,544	274,520	250,281	גבוה	

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

⁹ יצוין כי לאחר תאריך המאזן זכתה אורן תשתיות ובניה במכרז של חברת נתיבי איילון בע"מ בקשר לשם ביצוע עבודות להקמת הקו הכחול במקטע בכביש 412, הכולל עבודות העתקת תשתיות, פיתוח נופי, סלילה והסדרת הקו הכחול בתחום העיר נס ציונה. היקף הפרויקט נאמד בכ-283 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 21.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-005821), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

¹⁰ ביום 11.9.2023 התקבלה בחברה הודעה על זכייתה של אורן תשתיות ובניה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) של חברת דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ, לביצוע עבודות סלילה וגיבור להרחבה של כביש 6 בקטע שבין מחלף ניצני עוז עד מחלף עירון. היקף הפרויקט נאמד בכ-810 מיליון ש"ח והוא צמודה בעיקרה למדד מחירי תשומה בסלילה וגיבור ובחלקה למדד מחירי תשומה בבנייה. תקופת התכנון והביצוע על פי תנאי המכרז הינה כ-60 חודשים לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11.9.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-085726), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

¹¹ ביום 21.9.2022 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר זכיה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות סלילה וגיבור להרחבה של כביש 41 בקטע שבין מחלף אשדוד לצומת הכניסה לנמל אשדוד הכולל את מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית, בתמורה פאושלית בסך של כ-330 מיליון ש"ח ולתקופה של כ-54 חודשים. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-119839), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

¹² שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2022, בשנת 2023 ובשנת 2024 הינו כ-5.2%, כ-4.1% וכ-5.3% בהתאמה.

3.4.1. פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2024 - במהלך שנת 2024 לא היה פרויקט מהותי שביצעו הסתיים.

3.5 לקוחות

3.5.1 כללי

כאמור, על לקוחות אורן תשתיות ובניה נמנים משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון נתיבי ישראל, חברת חשמל, משרד הביטחון, רכבת ישראל וכיו"ב), רשויות מקומיות וחברות עירוניות וכן לקוחות מהסקטור הפרטי אשר המאפיינים העיקריים שלהם הינם יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. לרוב, התקשרויות אורן תשתיות ובניה מול הגורמים הציבוריים מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי ומול המזמינים מהסקטור הפרטי, בדרך של משא ומתן פרטני (לרוב, לאחר הליך בקשה להצעות מחיר), אשר במסגרתם נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.5.3 להלן).

3.5.2 לקוחות עיקריים

3.5.2.1 בשנים 2022-2024 לא היו לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות החברה (במאוחד), למעט כמפורט להלן (אלפי ש"ח):

שנת 2022			שנת 2023			שנת 2024			לקוח
יתרת אחוז מסך הכנסות החברה לסוף התקופה (במאוחד)	הכנסות	193,970	יתרת אחוז מסך הכנסות החברה לסוף התקופה (במאוחד)	הכנסות	248,975	יתרת אחוז מסך הכנסות החברה לסוף התקופה (במאוחד)	הכנסות	354,098	
13,818	16%		8,163	16%		93,685	19%		נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ

כמו כן, לאורן תשתיות ובניה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילותה. 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 אורן תשתיות ובניה יש תלות מסוימת בפרסום מכרזים מצד מזמינים כאמור וזכיה בהם.

3.5.2.2. להלן יפורטו התפלגות הכנסות החברה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות החברה בתחום (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		לקוח
אחוז מסך הכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות החברה בתחום	הכנסות	
78%	501,877	87%	659,987	89%	805,259	גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה *
22%	140,132	13%	101,227	11%	103,683	יזמים פרטיים

* כולל חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות ציבוריות אחרות.

3.5.3. התקשרויות עם לקוחות

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

כללי - במסגרת חוזה הביצוע ונספחיו מפורטים תנאי ההתקשרות, ובכלל כך היקף כספי על פיו, סוג החוזה, תכולת העבודה וכיו"ב. כאשר המכרז הינו מסוג "כמויות מדידה", מצורף גם כתב כמויות וכאשר המכרז הינו מסוג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטות אבני הדרך. כמו כן, מפורטים במסגרת חוזה הביצוע תפקידיו וסמכויותיו של הקבלן, תנאים להסבת החוזה לקבלן משנה, אפשרות של שעבוד או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט, ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו, הצמדה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה), אחריות, ערבויות וכיו"ב.

להלן יפורטו התנאים העיקריים בחוזה הביצוע:

חוזי הביצוע כוללים התחייבות של הקבלן המבצע לביצוע העבודות הקבלניות תוך עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, אופן ביצוע העבודות, נקיטת אמצעי זהירות. במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מלבד התחייבות לביצוע הפרויקט, קיימת התחייבות לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות מזמין העבודה ובכפוף לאישורו.	התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות
הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעסיק.	אי קיום יחסי עובד מעסיק
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).	תמורה
מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.	שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה

<p>ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת העבודה על ידי מזמין העבודה.</p>	<p>פיצוי מוסכם ומענק לקבלן</p>
<p>לרוב מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.</p>	<p>מהנדס ומפקח מטעם המזמין</p>
<p>לרוב החוזה מאפשר לאורן תשתיות ובניה להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות בפרויקט, כולו או מקצתו, לרוב בכפוף לקבלת אישור מזמין העבודה. ככלל, העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את אורן תשתיות ובניה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של אורן תשתיות ובניה ולא של מזמין העבודה.</p>	<p>העסקת קבלני משנה</p>
<p>אורן תשתיות ובניה נדרשת, במרבית החוזים, להעמיד ערבויות שונות כמפורט להלן:</p> <p>(א) ערבות מכרז - כחלק מהתנאים להגשת המכרז לרוב נדרשת החברה המבצעת להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי תנאי המכרז. ערבות המכרז הנדרשות (בהתאם להחלטת מזמין העבודה) היא בסכום נקוב או כשיעור מההצעה, החל מסכומים שוליים בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במכרז, שתחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והחברה המבצעת לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז. ערבות המכרז שבה לידי החברה המבצעת לאחר החלפת הערבות לערבות ביצוע, או לאחר קבלת הודעת אי זכייה ממזמין העבודה (לפי העניין).</p> <p>(ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידת החברה המבצעת בהתחייבויותיה לרוב נדרשת החברה המבצעת להעמיד ערבות ביצוע לרוב בשיעור של עד 7% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט.</p> <p>(ג) ערבות מקדמה - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, נדרשת החברה המבצעת להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים. ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט נדרשת לעיתים החברה המבצעת להתאים את סכומי הערבויות המפורטים לעיל. עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין העבודה נדרשת החברה המבצעת להעמיד ערבות בדק/טיב לרוב בשיעור של כ-2%-5% מהיקף הפרויקט (ראו פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק.</p> <p>יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה בתחום התשתיות והבניה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ- 398 מיליון ש"ח (לעומת כ-342 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023). מתוכן סך של כ- 49 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ- 222 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע וסך של כ-127 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק/טיב ואחרות.</p>	<p>ערבויות</p>
<p>החברה המבצעת מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של 1 עד 7 שנים) לאחר מועד סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין העבודה. בתקופה זו מתחייבת החברה המבצעת לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של החברה המבצעת ולא על ידי המזמין או צד שלישי. ככל שהפגם אינו ניתן לתיקון חלה על החברה המבצעת חובת תשלום פיצויים למזמין. כמו כן, בחלק מהפרויקטים מחויבת החברה המבצעת לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק, הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות. החברה המבצעת מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.</p>	<p>אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב</p>
<p>על פי רוב, החוזה קובע שהחברה המבצעת תישא באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין אן לצד שלישי כלשהו (לרבות עובדים העובדים בפרויקט) הנובעים או הקשורים לביצוע העבודות בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. לרוב החברה המבצעת מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק כאמור. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי החברה המבצעת 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, החברה המבצעת נדרשה לשלם לצדדים שלישיים על פי סעיף זה אולם תשלומים אלו היו בסכומים לא מהותיים והם טופלו במסגרת הכיסוי הביטוחי.</p>	<p>אחריות ביטוח ושיפוי</p>
<p>לרוב החוזה כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את החוזה עם החברה המבצעת, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה.</p>	<p>ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה</p>

תיאום היתרים ורישיונות
במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת לרוב על החברה המבצעת החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.

3.6 שיווק והפצה

פעילות החברה בתחום זה מבוססת על השתתפות במכרזים וזכייה בהם. על כן, ככלל, אורון תשתיות ובניה אינה משקיעה בפעילות שיווק פרסומית בתחום זה, אלא מתמקדת באיתור מכרזים באמצעות אתרי אינטרנט ייעודיים, פרסומים באמצעי תקשורת רלוונטיים/יעודיים ושירותי ממומנים פוטנציאליים והכנת ההצעות למכרז לצורך הגשתן למזמיני העבודה, זאת למעט במסגרת פעולות כלליות לשיווק ופרסום למיצובה, במסגרתם חושפת החברה את יכולותיה וניסיונה גם בתחום התשתיות והבניה. באורון תשתיות ובניה מחלקת מכרזים ייעודית העוסקת באיתור מכרזים פוטנציאליים, הכנה ועיבוד של הצעותיה, בסיוע מחלקות הביצוע של החברה בתחום התשתיות והבניה והגשתן במסגרת אותם מכרזים. במקרים בהם פועלת אורון תשתיות ובניה מול מזמיני עבודה מהסקטור מהפרטי, נעשות פעולות ממוקדות על ידי מנהליה, באמצעות קשרי העבודה שנצברו בחברה, ותוך איתור מזמיני עבודה פוטנציאליים חדשים.

3.7 צבר הזמנות

3.7.1 צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 2,649 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח צבר ההזמנות גדל לעומת צבר ההזמנות לסוף השנה) לעומת סך של כ- 2,567 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, כמפורט להלן:

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

3.7.2 להלן פרטים אודות צבר ההזמנות של החברה (במיליוני ש"ח) בחתך לפי תקופות:

צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2024 (מיליוני ש"ח) (*)	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2023 (מיליוני ש"ח)	עיתוי משוער להכרה בהכנסה	
94,838	284,513	רבעון 1	שנת 2025
313,952	295,697	רבעון 2	
367,576	349,321	רבעון 3	
282,057	263,802	רבעון 4	
912,151	839,130	שנת 2026	
480,700	407,679	שנת 2027	
292,734	208,734	שנת 2028 ואילך	
2,744,009	2,648,876	סה"כ צבר	

(*) יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת החברה 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 החברה בתחום זה הינם: אספלט, דלקים, מוצרי תשתית מבטון, בטון מובא, חומרי מחצבה, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, צנרות תיעול, ביוב ומים וכדומה. חלק מחומרי הגלם (בטון מובא, אספלט וחומרי מחצבה) מיוצרים גם על ידי חברות הקבוצה, ומשרתים את החברה בתחום ככל שמדובר בפרויקטים הממוקמים בקרבת מחצבות ומפעלי החברה בתחום התעשייה (ככלל, באזור הדרום, ירושלים והצפון); לפרטים ראו סעיף 4 לדוח הלין ביחס לפעילות החברה בתחום התעשייה). ככל שהפרויקט אינו מבוצע באזורים כאמור, רוכשת אורן תשתיות ובניה את חומרי הגלם האמורים מספקים חיצוניים.

3.8.2 החברה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה בתחום התשתיות והבניה. יחד עם זאת, אורן תשתיות ובניה מקפידה על רכישת חומרי הגלם ממספר ספקים וזאת על מנת להימנע מתלות בספק חומרי גלם אחד. מרבית חומרי הגלם הינם מקובלים ונפוצים ולפיכך, מניסיונה של החברה, זמינותם קיימת בכל עת ובכל כמות נדרשת. בכל הפרויקטים התמורה המשולמת לאורן תשתיות ובניה צמודה למדדים שונים (כגון מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה).

3.8.3 שינויים בתשומות הבניה משפיעים על עלויות חומרי הגלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. כמו כן, מחירי חומרי הגלם מושפעים משינויים בביקוש ומתמורות בשוק העולמי, אשר אינן בשליטת החברה ואין ביכולתה להשפיע עליהם. לפיכך, אורן תשתיות ובניה חשופה גם לשינוי במחירי חומרי הגלם המשפיעים על העלויות. על מנת לצמצם את השפעות השינויים האמורים, אורן תשתיות ובניה נוהגת לכלול במרבית הסכמי הביצוע מנגנונים להצמדת התמורות למדדים הרלוונטיים. יובהר, כי עלויות במחירי חומרי הגלם לא בהכרח מקבלות ביטוי מלא במדדי ההצמדה ולעיתים קיימים פערי עיתוי ופערים מוחלטים בין מועד השינוי בעלות מחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד, אולם במקרים בהם נכלל מנגנון הצמדה הוא חל ביחס לסך התמורה המשולמת לה. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת את הצורך בביצוע עסקאות הגנה מתאימות. נכון למועד הדוח רכשה החברה פלדה בכמות מסוימת עבור מספר פרויקטים בסכומים שיתרתם אינה מהותית עבור החברה.

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

חומר הגלם	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022
מלט	(15%)	3.5%	3%
אספלט (מושפע משמעותית ממחיר הביטומן)	0%	12%	10%
ברזל	8%	(10.5%)	2%

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

במהלך שנת 2024 ממוצע ימי אשראי ספקים וקבלני משנה עמד על 74 לעומת 53 ימים בשנת 2023.

3.8.4 החברה בתחום זה 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 אורן תשתיות ובניה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות, לפי המקרה) להבטחת ההתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפיה 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 בד"כ על בסיס ימי עבודה או תפוקות. לרוב, אורן תשתיות ובניה מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות, וזאת ביחס לעבודות המבוצעות באזורים בהם ממוקמים מפעלי תעשייה של החברה. למועד הדוח, לחברה בתחום זה אין תלות בקבלן משנה כלשהו. בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח מחזיקה אורן תשתיות ובניה בכל הרישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה, ומשכך אין היא חייבת להתקשר עם קבלנים בעלי מקצועות, רישיונות וסיווגים ספציפיים אלא בהתאם לעבודה הנדרשת מהקבלן המשנה האמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין לחברה ספקים חיצוניים ששיעור הרכישות מהם הינו 5% או יותר מסך העלויות בתחום הפעילות.

3.9 בעלות מלאה בחברות הקבוצה

למועד הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המונפק והנפרע של החברה בתחום התשתיות והבניה (לפרטים אודות שותפויות עם צדדים שלישיים ראו סעיף 3.13 להלן).

3.10 מימון

כללי

החברה נוהגת לממן את פעילותה בתחום פעילות זה באמצעות מסגרות אשראי ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים וגופי מימון חוץ בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ- 95 מיליון ש"ח (בדומה לשנת 2023). נכון ליום 31.12.24 מסגרות האשראי נוצלו בהיקף של כ- 25 מיליון ש"ח. נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח וניצול המסגרות הסתכם בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות החברה בתחום פעילות זה ריבית שהינה, ככלל, צמודה לפריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לדוח.

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

לרוב, מסגרות האשראי מועמדות לאורן תשתיות ובניה 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. כי הן עומדות בכל אמות המידה החלות עליהן. כמו כן, לפי הצורך ומאפייני המימון, מעמידה החברה מעת לעת ערבויות חברה להתחייבויותיה של אורן תשתיות ובניה.

לפרטים בדבר התניות פיננסיות של החברה וחברות הבנות שלה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

3.11 כושר ייצור

להערכת הנהלת החברה אין לחברה הגבלה מהותית בכושר הייצור בתחום פעילות התשתיות, בין היתר, לאור העובדה שאורן תשתיות ובניה נוהגת להתקשר גם עם קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות. אורן תשתיות ובניה עלולה להיתקל במגבלות חיצוניות כגון תנאי במכרז המגביל קבלן אחד במספר המכרזים בהם הוא יכול לזכות ולבצע עבור אותו מזמין בפרק זמן מסוים. להשלמת התמונה יש לציין את השפעות מלחמת חרבות ברזל על כוח האדם בענף, כאמור בסעיף 3.1.2.5 לעיל.

3.12 תחרות

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

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

החברה מתמודדת עם התחרות, בין היתר, בדרך של העמקת היכולות המקצועיות, תוך ניצול הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה, ובכלל כך טיפוח ושימור כוח אדם מיומן העומד לרשותה. בנוסף, העמקת הסינרגיה הגלומה בפעילותה של החברה מסייעת לה בביסוס מעמדה התחרותי, וזאת לצד היכולות הפיננסיות של החברה והמוניטין שמיוחס לחברה, התומכים ביכולתה של החברה להתמודד עם התחרות בתחום. כמו כן, מתמודדת החברה עם התחרות בתחום הפעילות באמצעות מתן שירות איכותי, עמידה בלוחות זמנים, יכולת בקרה וייעול המאפשרת הצעת שיפורים הנדסיים לפרויקטים ותמחור אטרקטיבי, זמינות גבוהה, שימוש בחומרי גלם ברמה גבוהה ויכולות ביצוע המאפשרות ביצוע פרויקטים גדולים ומורכבים.

כחלק ממאמצייה של החברה להמשיך ולהעמיק את יכולותיה בתחומי פעילותה, ובכלל כן למצב את מעמדה בתחום, הקימה אורן תשתיות ובניה בשנים האחרונות מספר חברות בנות במטרה להעמיק את יכולותיה העצמאיות בתתי התמחויות בתחום התשתיות והבניה, ובכלל כן בביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב) ובביצוע עבודות תת קרקע. עבודות אלו כלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה. למועד הדוח פעילותן של החברות כאמור אינה מהותית.

3.13 הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לחברה בתחום זה, אין הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים. לשלמות התמונה יצוין כי מעת לעת מתקשרת אורן תשתיות ובניה, במהלך שגרת עסקיה, עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע משותף בפרויקט מסוים, בהתחשב במדיניות ניהול הסיכונים שלה, ובכלל כן למועד הדוח לאורן תשתיות ובניה פרויקט אחד כאמור - במסגרת פרויקט פארק אריאל שרון. כמו כן, הקבוצה פועלת בשיתוף פעולה לצורך בחינת האפשרות להגשת הצעה משותפת לפרויקט PPP בכביש 6.

3.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.14.1 אורן תשתיות ובניה, פועלת בתחום הבנייה, התשתיות וההנדסה האזרחית, חשופה לסיכונים סביבתיים אשר עשויים להיות בעלי השפעה מהותית על פעילותה כדוגמת מטרדי רעש ואבק; זיהום אוויר, קרקע ומקורות מים; חומרים מסוכנים; פסולת; פגיעה בתוואי השטח כתוצאה מעבודות קבלנות.

זאת ועוד, תחום פעילותה של אורן תשתיות ובניה חשוף להשפעות אקלימיות, כך שתנאי מזג אוויר קיצוני (סופות חול, גלי חום קיצוניים) עלולים לגרום, באופן נקודתי ושאינו מהותי, לעיכובים בהשלמת העבודה ובלוחות זמנים שנקבעו. אורן תשתיות ובניה עוקבת אחר הסיכונים הללו כדי להתמודד עם השפעות אפשריות של שינויי האקלים. בין היתר, מתחזקת את האתרים באופן שוטף ועוקבת אחר דיווחים אודות תנאי האקלים, על מנת להיערך ולפעול בהתאם לשינויים הצפויים. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת אורן תשתיות ובניה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה משינויי אקלים.

3.14.2 רגולציה סביבתית, היתרים ורישיונות - במסגרת פעילותה, אורן תשתיות ובניה מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות שונות. בין הוראות הרגולציה הסביבתית החלות עליה, ניתן למנות את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו; חוק המים, התשי"ט-1959 ותקנותיו; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984. חלק מהוראות הרגולציה הנוגעות לתחום, מחייבות את אורן תשתיות ובניה בקבלת היתרים ורישיונות להסדרת פעילותה. בנוסף, לצורך קיום דרישות הרגולציה הסביבתית ובהתאם לצרכי הפרויקטים, נעזרת אורן תשתיות ובניה באופן שוטף בליוויים של יועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים אשר אחראים לוודא שהדרישות הסביבתיות מיושמות בצורה מיטבית. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת אורן תשתיות ובניה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה מעמידה בהוראות הרגולציה בתחום.

3.14.3. אירועים סביבתיים - למיטב ידיעת אורון תשתיות ובניה, במהלך תקופת הדוח, לא אירעו אירועים סביבתיים הקשורים בפעילותה, ואשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה, ובהתאם להשפעות מהותיות על פעילותה. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אורון תשתיות ובניה אינה צד להליכים משפטיים הקשורים באיכות סביבה.

3.14.4. עלויות סביבתיות - נכון למועד הדוח לא נשאה אורון תשתיות ובניה בעלויות סביבתיות מהותיות ואינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2025.

הערכת החברה בדבר השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה והעלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2025 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה.

3.14.5. מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים – אורון תשתיות ובניה מחויבת לשמירה על איכות הסביבה ולקיום כל דרישות הרגולציה הסביבתית הרלוונטיות לפעילותה. אורון תשתיות ובניה פועלת על פי נהלי איכות סביבה פנימיים, על מנת למזער את השפעת פעילותה על הסביבה. כמו כן, חברת אורון תשתיות ובניה מחזיקה בתקן ISO14001:2015 לאיכות סביבה, המחייב ניהול סביבתי יעיל. במהלך ביצוע הפרויקטים ובהתאם לדרישות הוראות הרגולציה הסביבתית והרשויות המוסמכות, מבצעת אורון תשתיות ובניה בדיקות סביבתיות, על מנת להבטיח עמידה מלאה בתנאים הסביבתיים שנקבעו בהיתרים וברישיונות, וכן מבצעת סיורים שוטפים באתרים, לצורך זיהוי וטיפול במידת הצורך במפגעים סביבתיים.

3.15. גורמי סיכון בתחום התשתיות והבניה

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 17 להלן.

4. תחום התעשייה

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום זה, החברה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות (100%) (להלן: "**אורון תעשיות**"), ובאמצעות שותפות כנרת אורון (50%). לפרטים נוספים על שותפות כנרת אורון, ראו כמפורט בסעיף זה להלן.

פעילות אורון תעשיות בתחום זה מתמקדת בייצור, הובלה ומכירת מוצרים המשמשים בעיקר לענפי הבנייה והסלילה. מוצריה של אורון תעשיות בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרגט מדורג) ואגרגטים), אספלט, בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי אורון תעשיות) ומוספים. כחלק מהשירותים המוענקים על ידי אורון תעשיות בתחום זה, מציעה אורון תעשיות שירותי הובלה, בעיקר של חומרי מחצבה בתפזורת, בטון מובא וכן של שירותי שאיבה, באמצעות מערך עצמאי וכן באמצעות מובילי משנה. בנוסף, כחלק ממכירת האספלט, מעניקה אורון תעשיות שירותים לפיזור באמצעות מערך פנימי ועל ידי קבלני משנה.

שירותי אורון תעשיות בתחום זה מוענקים בעיקר ללקוחות חיצוניים וכן לחברות בקבוצה. למועד הדוח, עיקר לקוחות אורון תעשיות בתחום פעילות זה הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות, כאשר כחלק ממאמצי אורון תעשיות ויעדיה העסקיים להמשיך ולפעול להרחבת אזורי פעילותה, לצורך כך אורון תעשיות: (א) הקימה אורון תעשיות באמצעות שותפות כנרת אורון מחצבה באזור דושן בצפון הארץ (בסמוך לבית שאן). במסגרת שותפות זו אף פועל מפעל אספלט באזור פוריה והכל כמפורט בסעיף 4.2.3 להלן; (ב) הקימה שני מפעלי בטון חדשים, אחד בקריית גת והשני באזור תעשייה חצב, שהחלו לפעול ולשווק בתחילת שנת 2024; (ג) שכרה מפעל בטון פעיל באזור בית שמש (בעל כושר ייצור מרבי של 140 מ"ק לשעה), לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים (כולל תקופות אופציה), אשר החל לפעול בחודש מאי 2024; (ד) ממשיכה לקדם הקמה של מפעלי בטון על קרקעות הן שנרכשו על ידה באופקים ובאזור תעשייה שגיא 2000 סמוך למגדל העמק, והן על קרקע שנשכרה על ידה באזור התעשייה ברמלה, הצפויים להיבנות במהלך השנים 2025-2026, כמפורט בסעיף 4.2.2.6 להלן; ו- (ה) פועלת לאיתור קרקעות נוספות לרכישה או להשכרה במרכז הארץ ובצפונה לטובת הקמת מפעלי קצה נוספים (בטון ואספלט).

נכון למועד הדוח, אתרי ומתקני אורון תעשיות בתחום זה כוללים: (א) שתי מחצבות כרייה: מחצבה פעילה

במיתרים באזור הדרום (100%) הממוקמת על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי (להלן: "**המנהל האזרחי**"), באזור C ביהודה ושומרון ו- 50% במחצבה חדשה בשלבי הקמה בדושן באזור הצפון¹³, הממוקמת על קרקע המנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"); (ב) 8 מפעלי בטון (7 מפעלים קבועים

¹³ יצוין כי למועד הדוח מחצבת דושן הינה בשלבי הקמה ומבוצעת מכירה של חומרי מחצבה בהיקפים לא מהותיים, הן ללקוחות חיצוניים והן לחברות הקבוצה.

ומפעל 1 נייד בפרויקט המבוצע על ידי הקבוצה בתחום התשתיות והבניה), כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן. מפעלי הבטון ממוקמים על קרקעות בחכירה או שכירות ארוכת טווח; ו- (ג) שני מפעלי אספלט אחד בצמוד למחצבה במיתרים והשני, כאמור לעיל, במסגרת שותפות כנרת אורון, בפוריה. לפרטים נוספים אודות אתרי ומתקני אורון תעשיות בתחום זה ראו סעיף 4.2 להלן.

4.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

משק הכרייה והחציבה מספק את מרבית חומרי הגלם לענפי הבנייה והסלילה. חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והסלילה כוללים אגרגטים לסוגיהם, צמנט, ביטומן (תוצר המתקבל כתוצאה מתהליך זיקוק של נפט גולמי), וכדומה. המוצר המרכזי הוא החצץ (אגרגט) המהווה למעשה את הרכיב העיקרי ליצור תערובת בטון ותערובות אספלט. האגריגט נמכר במגוון מוצרים למשק הישראלי לצרכים שונים במשק הבניה והסלילה. מחיר האגריגט משתנה על פי גודלו ואיכותו, וממנו נגזרת עלות הייצור ועלות ההובלה, שמשתנה ביחס למרחק ההובלה הנדרש.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו באתר משרד האנרגיה והתשתיות¹⁴, על פי בחינה כוללת שנערכה ותחזית מאקרו כלכלית ששימשה לצורך כך, היקף צריכת חומרי הגלם בשוק הבניה והסלילה צפוי להגיע לכ-112 מיליון טון בשנה עד שנת 2040, לעומת היקף של 72 מיליון טון בשנת 2021.

בהתחשב במאפייניו, הביקושים בתחום מושפעים מהמגמות בענפי הבניה והסלילה, לרבות החלטות ומדיניות הממשלה בקשר להשקעות בענף התשתיות והבניה בשנים הקרובות. 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 הבניה והסלילה, באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל. 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 2040 (ביחס למשק הבניה והסלילה) ו- 2045 (לתעשייה), 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 אורון תעשיות. 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. בחודש אוקטובר 2016 פורסם על ידי הממונה על התחרות, כי במסגרת שיקולי התחרותיות בהקצאת זכויות, מכוח חוק לקידום התחרות והריכוזיות, התשע"ד-2013, יש להתייעץ עם הממונה על התחרות על רשימת זכויות, לרבות זכויות בקשר לרישיון חציבה. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם

¹⁴ נתונים מתוך "עדכון תחזית הביקוש לחומרי חציבה בישראל עד 2040" מחודש פברואר 2023,

https://www.gov.il/BlobFolder/reports/quarries-2040/he/quarries_2040_updated.pdf

ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (ג) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רמ"י תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות אורון תעשיות כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

הערכות החברה כאמור בדבר הקמת מפעלי קצה נוספים וחשיפתה למסקנות הדוח כאמור 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 כן כתוצאה מהחלטות מדיניות מצד הגורמים המוסמכים להקצאת קרקעות חדשות או למחצבות או להסרת חסמים על מחצבות קיימות באזורים בהם פועלת החברה.

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

4.1.2.1 **פעילות החציבה**

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

(ב) רישוי - פעילות החציבה מחייבת קבלת רישיון חציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ומכוח פקודת המכרות, או מכוח צו בדבר ניצול אוצרות טבע (יהודה ושומרון) (לפי העניין), (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, בהתאם לפקודת המכרות וצו רישוי עסקים (עסקים הטעונים רישוי), התשנ"ה-1995, ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ, בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה, התשל"ה-1970. בנוסף על הפעילות והמחצבה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

(ג) הרשאות לחציבה על קרקעות המנהל האזרחי או קרקעות רמ"י - כאמור לעיל, לאורן תעשיות (לרבות בשרשור) יש שתי מחצבות - (א) מחצבת מיתרים המצויה על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי. פעילות החציבה במחצבה האמורה טעונה קבלת הרשאה מהמנהל האזרחי בהתאם ליחידותיו; ו- (ב) מחצבת דושן (בשלבי הקמה) - מחצבה המצויה על קרקע של רמ"י באזור הסמוך לבית שאן. במסגרת תנאי המכרז למחצבת דושן נקבע כי תקופת ההרשאה, בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, הינה לא יאוחר משנת 2040 (או עד מיצוי העתודות במחצבה). לפרטים אודות הסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקשר

עם מכרז¹⁵ להתקשרות בחוזה להפעלת מחצבת דושן ראו סעיף 4.2.1.1 להלן. הרשאת החציבה במחצבות הינה לתקופת זמן מוגבלת והיא ניתנת בתמורה לתמלוגים המשולמים על ידי אורון תעשיות למנהל האזרחי או לרמ"י, לפי העניין. לפרטים אודות ההרשאות לחציבה של המחצבה ראה סעיף 4.2.1.2 להלן.

יצוין כי באוקטובר 2012, גיבש המנהל האזרחי קריטריונים בעניין פתיחה והפעלה של מחצבות באזור שטחי יהודה ושומרון, וזאת בעקבות הליכים משפטיים שהתנהלו בבג"ץ¹⁶ בעניין מחצבות ישראליות הפועלות בתחום איו"ש. המנהל האזרחי קבע כי, למעט מקרים חריגים, לא תתאפשר פתיחה של מחצבות ישראליות (בתחום איו"ש) שעיקר התוצרת תשווק לשטחי ישראל. בנוסף, נקבעו קריטריונים להרחבת מוקדי חציבה או פתיחת מוקדי חציבה חדשים כחלק או כהרחבה לתב"ע קיימת. בהמשך לקריטריונים כאמור, פרסם המנהל האזרחי הנחייה כי חידוש הרשאות לחציבה יבוצעו לתקופה של שלוש שנים החל משנת 2013, וזאת באופן גורף לכל המחצבות הישראליות הפועלות בתחומי איו"ש. לפרטים אודות ההרשאות של מחצבת מיתרים ראה סעיף 4.2.1.2 להלן.

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

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

יצוין כי משרדי הממשלה השונים, העוסקים בתחום החציבה בישראל, כמו המשרד להגנת הסביבה, רמ"י, משרד האנרגיה וכיו"ב, בוחנים עדכוני מדיניות בכל הנוגע לתחום החציבה בישראל. במהלך שנת 2024 התאימה מדינה ישראל את המצב הרגולטורי למחצבות בשטחי איו"ש כך שיתאם לרגולציה החלה על מחצבות בשטחי מדינת ישראל.

4.1.3 ייצור הבטון, האספלט, המוספים ומערך השינוע וההובלה

החברה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידי הגורמים המוסמכים לכך במכון התקנים. פעילות אורון תעשיות בהיבט זה נסקרת ונבדקת על ידי מכון התקנים הישראלי אחת לשנה ולמועד הדוח אורון תעשיות ושותפות כנרת אורון עומדות בדרישות התקנים כאמור.

בנוסף, הפעלת מפעלי הבטון ומפעלי האספלט כפופה לקבלת רישיון עסק על פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968. למועד הדוח, למפעלים כאמור רישיון עסק בהתאם להוראות הדין.

¹⁵ מכרז של רשות מקרקעי ישראל, שמספרו צפ2626/84.

¹⁶ בג"ץ 2164/09 יש דין נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית (פורסם בנבו 2011).

ביחס למערך השינוע וההובלה, אורן תעשיות כפופה למגבלות שונות הנובעות בעיקר מפקודת התעבורה (נוסח חדש) והתקנות על פיה, אשר למועד הדוח אין להן השפעה מהותית על פעילות החברה.

4.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

4.1.4.1 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 החברה, וזאת בהתחשב בהיקף הפרויקטים בתחום הבנייה, התשתיות והסלילה המשליכים על הביקוש לחומרי מחצבה ובטון. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3 לעיל.

4.1.4.2 היקפי המכירות של החברה בתחום הפעילות בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 371 מיליוני ש"ח, לעומת 304 מיליוני ש"ח בשנת 2023. הרווח הגולמי בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 52 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 43 מיליוני ש"ח בשנת 2023. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות והרווחיות ראו סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2024 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה. בהקשר זה יצוין כי ברבעון האחרון של שנת 2023 הסתיימה ההקמה של שני מפעלי הבטון בקריית גת ובחצב, אשר החלו לפעול ולשווק ברבעון הראשון של שנת 2024, וכן במאי 2024 החל לפעול מפעל הבטון בבית שמש כמפורט לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2025 צפויה החברה להשלים את הקמת מחצבת דושן ולהרחיב בהתאם את היקף הפעילות המסחרית.

4.1.4.3 **השפעות מלחמת "חרבות הברזל" על תחום הפעילות** - השפעות מלחמה, אשר החלה בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2023, ניכרו בכל ענפי המשק לרבות בתחום התעשייה. השפעות המלחמה במסגרת פעילות אורן תעשיות, באו לידי ביטוי בעיקר על מכירותיה שמיועדות ללקוחות בענף הבניה והסלילה, לאור ירידה בהיקפי הביצוע בפרויקטים אלו בתקופת הדוח, לפרטים ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון. כמו כן, השפעות המלחמה ניכרו בפעילות אורן תעשיות לאור סגירת המעבר בין שטחי איו"ש לשטחי המדינה לצורך מעבר סחורות בשעות הפעילות המשמעותיות.

4.1.4.4 בהמשך לאמור בסעיף 4.1.4.2 לעיל, אורן תעשיות פועלת להקמתם של מפעלי בטון נוספים (כמפורט בסעיף 4.2.2.6 להלן). בהקשר זה יצוין כי שיעור הרווחיות במגזר תלוי בתמהיל המכירות של המוצרים השונים בהבחנה בין מוצרים המיוצרים ע"י מפעלי הקצה (מפעלי בטון ו/או אספלט) ובין אגרגטים שונים. ככל ומרכיב המכירות הנובע ממכירות של מפעלי קצה אשר עושים שימוש באגרגטים הנחצבים במחצבות הקבוצה יעלה, כך בהתאמה צפוי לגדול שיעור הרווחיות. על כן, פתיחתם של מפעלי קצה נוספים ובמיוחד מפעלי אספלט כאמור, אשר ישפיעו על תמהיל המכירות, עשויים להוביל לשיפור ברווחיות הגולמית המשוקללת.

4.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת אורן תעשיות, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הינם: (א) ייצור ושיווק מוצרים באיכות גבוהה תוך הקפדה על רמת שירות גבוהה, זמינות החומרים והשירותים, מענה לדרישות לקוח והשקעה במערכי הייצור; (ב) ניהול אשראי לקוחות באופן מבוקר ואחראי; (ג) כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; (ד) הרחבת פריסת מפעלי אורן תעשיות, לצורך צמצום עלויות ההובלה; (ה) מערך שינוע והובלה זמין ואמין. יצוין כי לאורן תעשיות מערך שינוע והובלה עצמאי, הפועל לצד התקשרויות עם מובילי משנה, גורם המצמצם

את התלות בספקים חיצוניים (לפרטים אודות מערך השינוע וההובלה ראו סעיף 4.2.4 להלן); (ו) שרשרת ייצור מחומר הגלם מהמחצבה, עיבודו במפעלי הבטון, המוספים, האספלט ועד ההובלה ללקוח; ו- (ז) אמינות ומקצועניות והקפדה על תהליכי עבודה.

4.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה בתחום הפעילות הינם גבוהים וכוללים: (1) איתור אתרים לקיום הפעילות, רכישת זיכיון הכרייה והון עצמי ראשוני גבוה הנדרש להקמת המחצבות, ציוד החציבה, מפעלי הבטון והאספלט, קווי הייצור וכדומה; (2) עמידה בתנאי הרישיונות וההיתרים הדרושים לפעילות המחצבות, ובכלל כך רגולציה ענפה בתחום איכות הסביבה והתנגדות מצד רשויות מקומיות, גופי איכות סביבה ותושבים להקמת מחצבות, מפעלי בטון ואספלט; (3) הצורך בידע מקצועי וטכנולוגי הנדרש לצורך חציבה וייצור המוצרים; (4) יכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה; ו- (5) שמירה על כמות מלאי, המאפשרת אספקה של מוצרים באופן נגיש בהתאם לצרכי הלקוחות.

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

4.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 4.8 להלן.

4.2. **מוצרים ושירותים**

4.2.1. חומרי חציבה (ענף הבנייה והתשתיות)

4.2.1.1. **כללי**

נכון למועד הדוח, לאורן תעשיות (לרבות בשרשור) יש שתי מחצבות כרייה: (א) מחצבת מיתרים - הממוקמת סמוך ליישוב טנא עומרים בשטחי יהודה ושומרון (שטח C) והינה בבעלות מלאה של החברה ("מחצבת מיתרים"); ו- (ב) מחצבת דושן - בה החברה, באמצעות אורן תעשיות מחזיקה ב-50% על ידי שותפות אורן כנרת ("מחצבת דושן").

החצץ לסוגיו (אגרגט), המופק ממחצבות הקבוצה, משמש בעיקר כחומר גלם להכנת מוצרים בענף הבניה והסלילה. אורן תעשיות חוצבת וגורסת חצץ ומספקת חומרי חציבה בגדלים שונים לפי דרישות המזמין הן לצדדים שלישיים והן לחברות הקבוצה. בנוסף, לאחר סיום הקמת מחצבת דושן המתוכננת במחצית השנייה של שנת 2025 והפעלתה באופן מסחרי מלא, בהתאם ובהתחשב בתוכניותיה הנוכחיות של שותפות כנרת אורן (שעשיות להשתנות מעת לעת), תפיק שותפות כנרת אורן אגרגט בזלת המשמש גם הוא לתעשיית הסלילה.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מחצבת דושן כאמור 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.

חומרי החציבה מופקים בשני שלבים עיקריים, הכוללים הפרדת האבנים וריסוקם על ידי הפעלת חומרי נפץ, ולאחר מכן הובלת התוצר למתקנים ייעודיים לשם עיבודו (הליכי גריסה וניפוי לפי הצורך). תוצרי החציבה השונים, המותאמים לדרישת הלקוח, משונעים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הלקוח או על ידי אורון תעשיות (באופן עצמאי או באמצעות מובילי משנה), בתמהיל המעניק לאורון תעשיות גמישות תפעולית, כמפורט בסעיף 4.2.4 להלן.

4.2.1.2. פרטים אודות המחצבות של הקבוצה:

שם המחצבה	חלק אורון תעשיות נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי (במונחי 100%)	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	סה"כ הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2022-2024	סה"כ הכמות (טון) שנכרה ונמכר בפועל בשנים 2022-2024 ¹⁷	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
מחצבת מיתרים	100%	מחצבה לחציבת אבן דולומיט המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. אורון תעשיות פעלה עד שנת 2015 בהתאם לשני חוזי הרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים מהממונה ("חוזי הרשאה"), כאשר אחד מחוזי ההרשאה הינו ביחס לשטח של כ- 299 דונם והשני ניתן ביחס לשטח של כ- 75 דונם (להלן ביחד: "שטח ההרשאה"). חוזי ההרשאה התחדשו מעת לעת והיו בתוקף עד 31.12.2015 לאחר מועד זה לא חודשו חוזה ההרשאה והמחצבה פעלה, בין היתר, בהתאם לרישיונות חציבה שניתנו משך כל אותה תקופה, במקביל לתשלום תמלוגים כנדרש. בשנת 2022 קיבלה אורון תעשיות טיוטת חוזה הרשאה מהמנהל האזרחי, שלגביה יש לאורון תעשיות הסתייגויות, לרבות עובדתיות. כמו כן, קיבלה אורון תעשיות דרישת תשלום מהמנהל האזרחי על סך של כ- 6.5 מיליון ₪, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של המחצבה לשנים 2015-2022. אורון תעשיות חולקת על דרישה זו ובהליכי השגה על כך. עוד יצוין בהקשר זה, כי לאורון תעשיות רישיון חציבה עד ליום 31.12.2025 שמתחדש מעת לעת (החידוש האחרון ניתן לתקופה של שנה קלאנדריית). לשלמות התמונה, יצוין כי במהלך שנת 2024, המשרד להגנת הסביבה	3 מיליון טון	5 מיליון טון	2.99 מיליון טון בשנת 2024; 2.7 מיליון טון בשנת 2023; 2.7 מיליון טון בשנת 2022	2.2 מיליון טון בשנת 2024; 2.1 מיליון טון בשנת 2023; 2.1 מיליון טון בשנת 2022	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ- 38 דונם לפעילות המחצבה ¹⁸

¹⁷ בניכוי אגרגטים בהם נעשה שימוש במפעלי הבטון והאספלט של החברה, אולם כולל חומרי חציבה הנמכרים לאורון תשתיות ובניה.

¹⁸ בהתאם לטיטות חוזה ההרשאה שטרם אושרה ונחתמה על ידי החברה, ושלחברה טענות ביחס אליה.

שם המחצבה	חלק אורון תעשיות נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי (במונחי 100%)	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	סה"כ הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2022-2024	סה"כ הכמות (טון) שנכרה ונמכר בפועל בשנים 2022-2024 ¹⁷	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
		נקט בהליך להוספת תנאים נוספים לרישיון העסק של כל המחצבות הישראליות באזור איו"ש, בכלל כך במחצבת מיתרים. אורון תעשיות פועלת ליישם במחצבה וצפויה לסיים עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2025, בעלויות לא מהותיות לפעילות החברה.						
מחצבת דושן בשלבי בהקמה (שותפות)	50%	מחצבה לחציבת אבן בזלת המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. שותפות כנרת אורון מחזיקה בזכויות הרשאה לכרייה וחציבה מאת רמ"י מכוח חוזה הרשאה לחציבה מחודש מאי 2022 אשר נחתם לאחר הזכייה במכרז כמפורט בסעיף 4.2.1.1 לעיל. על פי תנאי המכרז, השותפות התחייבה להפיק 50,000 טון לפחות במשך 3 השנים הראשונות להפעלתה. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז, דמי ההרשאה הכוללים לאורך תקופת ההרשאה הינם 96 מיליון ש"ח, המשולמים בחמישה תשלומים לא שווים ("דמי ההרשאה"), כשהתשלום הראשון בשיעור של 2% מדמי ההרשאה שולם עם ההתקשרות בשלב א' והתשלום השני בשיעור של 28% מדמי ההרשאה שולם עם ההתקשרות בשלב ב' שנחתם ביוני 2023 (שלב קבלת חוזה ההרשאה להפעלת המחצבה). יתרת דמי ההרשאה תשולם בשלושה תשלומים נוספים עד שנת 2035. ההרשאה להפעלת המחצבה מתייחסת לשטח של כ- 247 דונם ולתקופה שלא תעלה על 20 שנים מחודש אוגוסט 2020 או עד למיצוי העתודות במחצבה (כ- 19.5 מיליון טון אשר כוללים בתוכם כ- 14.4 מיליון טון חומרים המתאימים לייצור אגרגטים וכ- 5.1 מיליון טון חומרים המתאימים בעיקר לסלילה ²⁰). על פי תנאי המכרז, התפוקה היומית	1.8 מיליון טון	היערכות לטווח שנע בין- 600 אלף ל- 1 מיליון טון	לאחר הקמת מתקן הגרסה הקבוע, כושר ייצור מרבי של 1 מיליון טון בשנה	472 אלף טון בשנת 2024; 409 אלף טון בשנת 2023	--	--

¹⁹ ובכלל כך להסדרת צומת עם כביש 90 והכשרת דרך גישה למחצבה, עבודות המהוות את שלב א' של הפרויקט. שלב א' הסתיים ובהתאם נחתם חוזה שלב ב' בחודש יוני 2023.

²⁰ בהתאם לתנאי המכרז, התמלוג הינו 5.03 ש"ח לטון צמוד למדד החצץ. כמו כן, ישנו תשלום לקרן שיקום מחצבות בהתאם לתקנות המכרות (קרן לשיקום מחצבות), תשל"ח-1978.

שם המחצבה	חלק אורון תעשיות נכון למועד הדוח	הסכמי הרשאה לחציבה	קצב כרייה שנתי (במונחי 100%)	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	סה"כ הכמות (טון) שנכרה בפועל בשנים 2022-2024	סה"כ הכמות (טון) שנכרה ונמכר בפועל בשנים 2022-2024 ¹⁷	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
<p>והשנתית מוגבלת ל-2,500 טון ול-625,000 טון, בהתאמה, וניתן לפנות ולבקש אישור להגדלת התפוקה, בתנאים שנקבעו במכרז.</p>								

4.2.2. בטון

4.2.2.1. הבטון הינו תערובת המיוצרת ע"י שילוב אגרגטים שונים עם צמנט (מלט), חול מחצבה, חול דיונות, מים ומוספים שונים. ההרכב של תערובת הבטון קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר. מפעלי הבטון של אורון תעשיות הם בעלי יכולת ייצור של תערובות שונות של בטון, וזאת בהתאם לדרישת הלקוח.

במסגרת הליך ייצור הבטון, מתבצע הליכי מיון ושקילה של חומרי הגלם בתוך מפעלי הבטון של אורון תעשיות, המשך הליך הייצור מתבצע במערבלי הבטון המעבירים את הבטון לאתרי הבניה והפיתוח השונים.

מפעלי הבטון של אורון תעשיות הינם מפעלים חדישים ומתקדמים כאשר תהליך ייצור הבטון נעשה ללא מגע אדם.

4.2.2.2. הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים (מספר שעות) ולפיכך אורון תעשיות אינה מייצרת מלאי אלא ייצור הבטון נעשה לפי הזמנה בפועל ובהתאם לדרישות לקוחותיה, כאשר לרשות אורון תעשיות עומד מערך שינוע מערבלים מיועד וזמין.

4.2.2.3. כאמור, נכון למועד הדוח לחברה יש 8 מפעלי בטון הממוקמים באזור הדרום והמרכז, אשר אחד מתוכם הינו מפעל זמני שהוקם בצמוד לפרויקט המבוצע במסגרת תחום פעילות תשתיות ובניה. מבין המפעלים כאמור, מפעל אחד, בבית שמש, החל את פעילותו באמצע שנת 2024.

4.2.2.4. להלן פירוט ביחס לכל אחד מהמפעלים בנפרד בקשר לכושר הייצור המרבי השנתי ופרטים אודות מפעלי הבטון של החברה:

שם המפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי***
עמק שרה	באר שבע	90 מ"ק לשעה
מיתרים	מחצבת מיתרים	90 מ"ק לשעה
אופקים*	אופקים	90 מ"ק לשעה
דימונה	דימונה	90 מ"ק לשעה
חצב*	חצב	150 מ"ק לשעה
קרית גת*	קרית גת	150 מ"ק לשעה
בית שמש*	בית שמש	150 מ"ק לשעה
פא"ש**	פארק אריאל שרון	64 מ"ק לשעה
גילה**	גילה	64 מ"ק לשעה

* ביחס למפעלים שנערך עבורם הסכם שכירות עם צדדים שלישיים להשכרת שטחם, נכון למועד הדוח אין הסכם שכירות שתקופתו שצפויה להסתיים ב- 5 שנים הקרובות.

** לאורון תעשיות שני מפעלי בטון ניידים המיועדים לתפוקות נמוכות יותר ולשימוש עצמי - מפעל בטון נייד המשמש את פרויקט פארק אריאל שרון, שמבוצעים ע"י אורון תשתיות ומפעל בטון נייד לטובת פרויקט בכביש 60 סמוך לגילה שהסתיים בתחילת שנת 2024, וצפוי לשמש פרויקטים אחרים.

*** כושר הייצור המרבי 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 אורון תעשיות, קצב

הייצור המירבי בהתחשב במגבלות האמורות, הינו כ- 100,000 מ"ק לשנה למפעל בעל ראש העמסה אחד, וכ- 180,000 מ"ק למפעל בעל שני ראשי העמסה.

4.2.2.5 להלן תוצג הכמות שיוצרה בפועל בכל מפעלי הבטון שברשות החברה בשנים 2022 עד 2024 (מ"ק לשנה):

2022	2023	2024	
בפועל	בפועל	בפועל	
4	6	8	מספר מפעלי בטון
286,505	284,252	(*)447,398	כמות שיוצרה

* הנתונים אינם כוללים את מפעל גילה שנסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2024, כמפורט בסעיף 4.2.2.4 לעיל.

4.2.2.6 בנוסף למפעלי הבטון הקיימים, פועלת החברה נכון למועד הדוח להקמת מפעלי בטון נוספים, כמפורט להלן:

(א) הקמת מפעל בטון נוסף באופקים- א.ת. שקד, על קרקע הנמצאת בחוזה חכירה של החברה מול רמ"י, אשר להערכת החברה למועד הדוח, צפוי להתחיל לפעול בשלהי שנת 2025; (ב) הרחבת מפעל הבטון בבאר שבע; (ג) הקמה של מפעל בטון ברמלה – במסגרת זו התקשרה החברה במהלך שנת 2020 בהסכם שכירות ביחס לשטח המיועד למפעל ומקדמת את המצב התכנוני באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה למפעל הבטון. בהתחשב באמור, הסכם השכירות כאמור כולל תנאי מתלה לביטול ההסכם במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור. למועד הדוח הסתיים להתנהל ערר שהוגש על ידי אורן תעשיות, על האפשרות להקמת מפעל בטון בשטח המיועד וניתנה החלטת ועדת משנה לתכנון ולבניה, להוציא היתר בניה בכפוף לתנאים שנכון למועד הדוח, החברה פועלת לקבלתם; (ד) הקמה של מפעל בטון על קרקע שנרכשה באזור התעשייה שגיא 2000 – בחודש דצמבר 2023, זכתה אורן תעשיות במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה שגיא 2000 השייך הן לעיריית מגדל העמק והן למועצה המקומית עמק יזרעאל. מטרת החכירה היא ייעוד לתעשייה והקמת מפעל בטון. למועד הדוח אורן תעשיות פועלת לצורך קבלת היתר בניה; ו- (ה) הקמת מפעל בטון בערד – החברה פועלת מול רמ"י ומשרד הכלכלה והתעשייה, להקצעת קרקע בפטור ממכרז, באזור התעשייה בערד שיעודה לתעשייה, לצורך הקמת מפעל בטון.

יצוין כי ביחס לכל אחד מהמפעלים כאמור פועלת אורן תעשיות להסדרת המצב התכנוני באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה למפעל בטון. בהתאמה, אין ודאות בהקמתם של מפעלי הבטון כאמור, כולם או חלקם.

4.2.2.7 העלות להקמת מפעל בטון הינה בטווח שבין 10 מיליון ש"ח ל- 15 מיליון ש"ח, כתלות בגודל המפעל, דרישות הרשויות וללא מרכיב הקרקע. אופן מימון העלויות החזוי הינו מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת של אורן תעשיות, ניצול מסגרות בנקאיות קיימות וקבלת הלוואות ז"א בהתאם לצרכי המימון כפי שיהיו מעת לעת. בהתאם להערכות כאמור, אורן תעשיות צופה להשקיע בשנתיים הקרובות כ- 65 מיליון ש"ח בתחום, וזאת לצורך הקמת מפעלי בטון נוספים כאמור לעיל.

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

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מפעלי הבטון כאמור והעלויות הצפויות הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל הערכותיה למועד הדוח. הערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך קבלת היתרים ורישיונות מהרשויות. לשקול להוסיף תמונה של מפעל בטון בסוף הפיסקה

4.2.3. אספלט

4.2.3.1. אספלט הינו חומר המשמש את ענף הסלילה לציפוי וריבוד כבישים, והוא מורכב מאגרגטים בהרכבים שונים, חול מחצבה וביטומן כחומר מייצב מקשר.

בחודש אוגוסט 2016 החל לפעול מפעל האספלט של אורן תעשיות אשר הוקם בסמוך לשטח מחצבת מיתרים. מיקומו של המפעל כחלק משטח מחצבת מיתרים, מאפשר לאורן תעשיות לנצל באופן מיטבי, ככל הניתן, את פעילות החציבה של אורן תעשיות באזור זה לצורך ייצור האספלט.

המפעל שהוקם על ידי אורן תעשיות במיתרים כולל אמצעים טכנולוגיים המאפשרים לייצר ביעילות ולפקח ולבקר על תהליך הייצור באופן שוטף, פשוט ויעיל לרבות שילוב של אספלט מגורד ושילובו בתהליך הייצור של אספלט חדש (מחזור) קרצוף בהתאם להנחיות הרגולציה הרלוונטית. בנוסף אורן תעשיות מעניקה שרותי פיזור והידוק ללקוחות דרך קבלני משנה או באמצעות כלים שברשותה וצוות פריילנס. לשלמות התמונה יצוין כי כחלק מתהליך אחזקת מפעל האספלט (החלפת חלקים ממערך הייצור) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, החברה מתכננת לבצע עבודות שדרוג למפעל הקיים, והגדלת כושר הייצור בהיקף שאינו מהותי לחברה.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מפעל האספלט כאמור והיקף כושר הייצור הצפוי 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.

4.2.3.2. ביום 4.11.2024 חתמה אורן תעשיות על הסכם מול צד שלישי, במסגרתו רכשה אורן תעשיות, את הציד והרכוש הקבוע המשמש לפעילות הצד השלישי, ובכלל זה ציוד מכני לפיזור אספלט, כלי רכב וציוד כללי. ביום 22.01.2025 אישרה רשות התחרות את העסקה ונכון למועד הדוח, אורן תעשיות פועלת לצורך השלמת יתרת התנאים המתלים של ההסכם. לשלמות התמונה יצוין כי הרכישה כאמור לעיל, מעבה את יכולות אורן תעשיות במתן שירותים משלימים ללקוחות הרוכשים אספלט ומבקשים שירות של פיזור, ובנוסף הרכישה כאמור תיתן מענה לפרויקטים מסוג סלילה המבוצעים על ידי חברת אורן תשתיות, ובכך מקטינה הקבוצה את התלות בקבלני משנה.

4.2.3.3 ביום 16.3.2023 חתמו מחצבות כנרת ואורון תעשיות על הסכם מכר, במסגרתו מכרה מחצבות כנרת לאורון תעשיות 50% מנכסי המפעל לייצור אספלט בפוריה וזאת בתמורה לכ-12.5 מיליון ש"ח, כך שהצדדים יהפכו לבעלים במשותף (50/50) במפעל כאמור, החל מיום 1.6.2023.

4.2.3.4 האספלט מיוצר על ידי אורון תעשיות (לרבות בשרשור) על פי דרישה, בהתאם למפרט המזמינים. בהתחשב בכך שהאספלט מאופיין בחיי מדף קצרים, אורון תעשיות אינה מייצרת אספלט למלאי ואזור התחרות הגיאוגרפי מוגבל. לפיכך, מפעל האספלט שנרכש ומופעל במסגרת השותפות והמיקום שלו, מאפשרים לאורון תעשיות להנות מכניסה לאזורי שיווק חדשים בהם היא לא פעלה בעבר, לרבות הרחבת הפריסה הארצית של פעילותה בענף לאזור הצפון. בנוסף פועלת אורון תעשיות לאתר קרקע באזור המרכז לשכירות או רכישה לטובת הקמת מפעל אספלט נוסף שייתן מענה ללקוחותיה (קיימים וחדשים).

4.2.3.5 להלן פרטים על מפעלי האספלט של החברה:

שם המפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי (במונחי 100%)
מיתרים (בשטחי החברה)*	מחצבת מיתרים	220 טון/שעה
פוריה (50%)	פוריה	240 טון/שעה

* כושר הייצור המרבי של מפעל האספלט במחצבת מיתרים יגדל ל- 250 טון/לשעה לאחר ביצוע עבודות השדרוג כאמור בסעיף 4.2.3.1 לעיל.

4.2.3.6 החברה מכרה אספלט, באמצעות מפעל האספלט שלה הממוקם במיתרים, ללקוחות חיצוניים, לרבות חברת התשתיות, בהיקף של כ- 475 אלף טון בשנת 2024, לעומת כ- 480 אלף טון בשנת 2023 וכ- 560 אלף טון בשנת 2022. להשלמת התמונה, יצוין כי הכמויות בשנים 2023 ו- 2024 הושפעו מהמלחמה כאמור בסעיף 4.1.4.3.

השותפות מכרה אספלט, באמצעות מפעל האספלט שלה הממוקם בפוריה, ללקוחות חיצוניים, לרבות חברת התשתיות, בהיקף של כ- 340 אלף טון בשנת 2024, לעומת כ- 205 אלף טון ב- 7 חודשים במחצית השנה השנייה לשנת 2023 (100% מהכמות)²¹.

4.2.4 מערך שינוע והובלה

לאורון תעשיות מערך שינוע והובלה של משאיות להובלה בתפוזרת של חומרי המחצבה, מערבלי בטון (רכובים על גבי משאית) ומשאבות בטון המשמשים לאספקת בטון מובא בהתאם להזמנת הלקוחות. החברה מעסיקה קבלני משנה להובלה של אגרגטים, לאספקת אספלט ולאספקת בטון מובא בהתאם לצרכיה וזאת בנוסף למערך הובלה הנמצא בבעלותה והפעלה עצמית שלה. למועד הדוח בבעלות החברה מערך של 24 משאיות-14 מערבלי בטון ו-2 משאבות בטון. למועד הדוח פועלת אורון תעשיות להגדיל את מערך ההובלה העצמאי,

²¹ לפרטים אודות רכישת מפעל האספלט על ידי השותפות, ראו סעיף 4.2.3.3 לעיל

כאשר במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח החברה פועלת לחיזוק פריסת מערך ההובלה למרכז וצפון הארץ, כהיערכות לגידול בפעילות באזורים אלו.

מערך ההובלה משמש, בין היתר, את החברה, לצורכי שינוע והובלה של חומרי מחצבה, בטון ואספלט המיוצרים בחברה.

ביחס למכירת אספלט, מעמידה החברה, ללקוחותיה שלוש אפשרויות להובלה עיקריות: (א) הובלה על ידי החברה לאתר העבודה; (ב) הובלה על ידי החברה באמצעות קבלני משנה לאתר העבודה ופיזור האספלט באתר; ו- (ג) הובלה עצמאית של הלקוחות ממפעל החברה.

4.3 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

לחברה אין הכנסות המהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאחד) מחיצוניים, בשנים 2022, 2023 ו-2024 בגין מוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות.

4.4 לקוחות

4.4.1 תחום התעשייה הינו תחום המייצר ומשווק חלק משמעותי מחומרי הגלם לתחום הבנייה והתשתיות. ככזה, עיקר לקוחות החברה בתחום הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות באזורים בהם פעילה החברה, 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' (מספר הלקוחות הפעילים בשנת 2024 עמד על כ- 400 המהווה גידול למס' הלקוחות הפעילים בשנת 2023).

4.4.2 נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות החברה. כמו כן, אין לחברה בתחום הפעילות הכנסות מלקוח חיצוני אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות בחברה. בנוסף, פתיחת מפעלי הבטון החדשים במהלך שנת 2024 בקרית גת, חצב ובית שמש תורמים לאסטרטגיית החברה להרחיב את פריסתה הגאוגרפית בתחום זה. בהתאם מפעלים אלו מגדילים את מספר הלקוחות שלה בתחום, וזאת בנוסף להרחבת מאגר הלקוחות כנגזרת לפעילות המתגבשת בצפון הארץ באמצעות שותפות כנרת אורן.

4.4.3 על לקוחות החברה נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סך מכירות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 76 מיליון ש"ח (כ- 21% מסך המכירות בתחום הפעילות), לעומת סך של כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2023 (כ- 16% מסך המכירות בתחום הפעילות באותה שנה).

4.4.4 המכירות ללקוחות בתחום מתבצעות לרוב על פי הסכמי מסגרת והזמנת שירותים לפרויקט מסוים. 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- 120 ימים בממוצע לעומת שנת 2023 שעמד על כ- 108 ימים בממוצע.

4.4.6. החברה בוחנת באופן שוטף את טיב לקוחותיה, על מנת לקבוע את סכום ההפרשה הדרושה לחובות מסופקים, ולצורך הקטנת סך החובות האבודים החברה דורשת מלקוחותיה השונים בהסכמי ההתקשרות בטחונות שונים. בנוסף החברה מבטחת את חלק מלקוחותיה בביטוח אשראי, ומבצעת התקשרויות עם חברות שמספקות לחברה מידע עסקי בקשר ללקוחות קיימים ופוטנציאליים.

4.5 מימון

4.5.1. נכון למועד הדוח, התקשרה אורון תעשיות בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי לז"ק וז"א עם תאגידים פיננסיים, מכוחם הועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי פיננסיות בסך כולל של כ- 193 מיליון ש"ח (לעומת כ- 110 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023), ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ- 129 מיליון ש"ח (לעומת כ- 29 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023). בסמוך למועד הדוח יתרת ניצול המסגרות הנ"ל עומד על כ- 126 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמת החברה בתחום פעילות זה ריבית הצמודה לריבית הפריים.

4.5.2. במסגרת ההתקשרויות בהסכמים האמורים התחייבה אורון תעשיות לעמידה בהתחייבויות פיננסיות כנהוג ומקובל בהתקשרויות מסוג זה, ואשר למועד הדוח אין בהן השפעה מהותית על פעילות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, עומדת אורון תעשיות בכל ההתחייבויות כלפי הגורמים המממנים כאמור.

4.6 שיווק והפצה

תחומי הפעילות של חברות הקבוצה משלימים אחד את השני, באופן המאפשר יצירת קשר עם לקוחות קיימים של חברות הקבוצה בתחומי פעילותה האחרים גם בתחום פעילות זה, הן ביחס לחומרי המחצבות, הן ביחס לבטון המובא והן ביחס לאספלט. בנוסף, להערכת החברה, המוניטין של חברות הקבוצה ומערך הקשרים שלה עם חברות רבות בתחום הבנייה והתשתיות מחזקים את הביקוש למוצרי החברה. כפי שצוין ביחס לחומרי המחצבה, עיקר הביקוש לעת הזו, נובע מביצוע פרויקטים של תשתיות באזור הדרום והמרכז. בנוסף, לקבוצה סוכני מכירות המשווקים מוצרי בטון, חומרי מחצבה ואספלט, ללקוחות קיימים ופוטנציאליים.

4.7 צבר הזמנות

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

4.8 תחרות

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

לשלמות התמונה יצוין כי, החברה הרחיבה את היכולות התחרותיות שלה באמצעות שותפות כנרת אורון, והחלה לייצר ולשווק אספלט לפרוייקטים באזור הצפון באמצעותה.

לחברה אין אפשרות להעריך את נתח השוק של חברת התעשיות בתחום הפעילות אולם היא סבורה כי היא נמנית על ספקים המובילים בתחום זה.

4.9 עונתיות

לאור העובדה כי מפעלי החברה מספקים את תוצרתם לפעילויות שרובן המכריע מתבצע בשטח פתוח קיימת מידת מה של עונתיות המושפעת בעיקר מתנאי מזג האוויר באופן בו בימים בהם יורד גשם קטן היקף הפעילות. יחד עם זאת, הפריסה של מפעלי החברה וכושר הייצור, מאפשרים אספקה מיטבית, בחודשים בהם אין משקעים, ולהערכת החברה ההשפעה כאמור אינה מהותית.

4.10 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

4.10.1 נכון למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים המשמשים את החברה בתחום פעילות התעשייה הינם: (א) צמנט (מלט) – המשמש לטובת מפעלי הבטון, הנרכש ממספר ספקים; (ב) אגרגטים וחול מחצבה - משמשים את מפעלי הבטון והאספלט, ומסופקים ע"י מחצבות החברה; (ג) חול דיונות - מסופק לחברה על ידי מספר ספקים עימם פועלת החברה; (ד) חומרי נפץ לפעילות חציבה - אותם רוכשת החברה מספק חיצוני; (ה) סולר, חשמל ומזוט; (ו) ביטומן - אותו הרוכשת החברה מספקים חיצוניים; (ז) מוספים לבטון חלקם מיוצרים על ידי החברה וחלקם מיובאים.

4.10.2 להערכת החברה, פרט לתלות בספק חומרי הנפץ, שהינו היצרן הבלעדי של חומרי נפץ לצורכי חציבה ותשתית בישראל, לחברה אין תלות במי מספקיה בתחום הפעילות וזאת לאור זמינותם הגבוהה של חומרי הגלם, יכולת ייצור עצמית וקיומן של חלופות מספקות בשוק.

4.10.3 לחברה שלושה ספקים שהיקף הרכישות מהם עולה על 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות. שיעור רכישותיה של החברה בתחום הפעילות מהספקים כאמור היווה כ- 20% מכלל רכישותיה של החברה בתחום הפעילות בשנת 2024 (לעומת כ- 17% בשנת 2023).

4.10.4. ממוצע ימי האשראי לספקים במהלך תקופת הדוח בתחום זה עמד על כ-97 ימים בממוצע לעומת שנת 2023 שעמד על כ-92 ימים בממוצע.

4.10.5. החברה מבצעת רכש ישיר מספקים בחו"ל ובוחנת העמקה וגידול של רכש זה. נכון לתקופת הדוח היקף הרכש מחו"ל אינו מהותי.

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

4.11 סיכונים סביבתיים בתחום התעשייה

4.11.1. פעילות אורן תעשיות, במפעלי האספלט הבטון ובמחצבות כוללת ייצור, הובלה ומכירת מוצרים המשמשים בעיקר לענפי הבנייה והסלילה. מוצריה של אורן תעשיות בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים, אספלט, בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי החברה) ומוספים. לאור זאת הסיכונים הסביבתיים אשר עלולים לנבוע מכוח פעילות אורן תעשיות באתריה השונים ואשר עשויים להיות בעלי השפעה מהותית: (1) פליטות לסביבה וזיהום אוויר; (2) זיהומי קרקע ומים; (3) מטרדי רעש, אבק ורעידות; (4) פסולת בניין ופסולת מסוכנת; (5) חומרים מסוכנים.

זאת ועוד, שינויי אקלים עלולים להשפיע על פעילות אורן תעשיות כך שמזג אוויר קיצוני יכול להשפיע על זמינות חומרי הגלם (חול ואגרגטים), לשבש את שרשראות האספקה ולפגוע בתשתיות האתרים ובניהול הפעילות השוטפת. אורן תעשיות עוקבת אחרי הסיכונים הללו כדי להתמודד עם השפעות אפשריות של שינויי האקלים, בין היתר, מתחזקת את האתרים באופן שוטף ועוקבת אחרי דיווחים אודות תנאי האקלים, על מנת להיערך ולפעול בהתאם לשינויים הצפויים. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה משינויי אקלים.

בנוסף, ביום 29.9.2024 אישרה מליאת הכנסת את צו הבלו על הדלק (הטלת בלו) (תיקון מס' 2 והוראת שעה מס' 2), ואת צו תעריף המכס והפטורים ומס קנייה על טובין (תיקון מס' 8 והוראת שעה מס' 10), התשפ"ד-2024, אשר במסגרתם הוחלט על הגדלת המס על דלקים שונים, לרבות מזוט, גז טבעי, פחם וגפ"מ, באופן הדרגתי עד שנת 2030. המס נכנס לתוקף ב-1 בינואר 2025. נכון למועד הדוח, אורן תעשיות בוחנת את ההשלכות האפשריות והשפעתן של הצווים על פעילותה.

4.11.2. רגולציה סביבתית, היתרים ורישיונות סביבתיים - פעילותה של אורן תעשיות מוסדרת תחת רגולציה סביבתית נרחבת וכן באמצעות רישיונות והיתרים הניתנים לה מהרשויות בהתאם לתחום פעילותה. בין הוראות הרגולציה החלות על החברה ניתן למנות את חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011; תקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבות), התשנ"ח-1998; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968; חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.

בנוסף, מחזיקה החברה ברישיונות עסק למחצבות, למפעלי הבטון והאספלט שבהחזקתה, וכן בהיתרים נוספים המתאימים להסדרת פעילותה.

יצוין כי במהלך שנת 2024, קיבלה אורון תעשיות תנאים חדשים נוספים ברישיון עסק קיים למחצבת מיתרים, זאת כחלק משינוי רוחבי שמבצע המשרד להגנת הסביבה, והיא צפויה להשלים את ביצועם עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2025. הפעולות המבוצעות כוללות בין היתר, קירוי מסועים, מערכת הרטבה בעלת בקרה ממוחשבת, תחנת ניטור חדשנית וכיוצ"ב.

הערכת החברה בדבר צפי להשלמת תנאי המשרד להגנת הסביבה, כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה.

בנוסף, במהלך שנת 2024, החלה אורון תעשיות לבצע מיוזמתה קירוי של מערכי הייצור (מגרסות) באמצעות פאנל מבודד רעש, וזאת מעבר לרף הציות הנדרש לפי החוק.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה מעמידה בהוראות הרגולציה בתחום.

4.11.3 אירועים או עניינים סביבתיים - למיטב ידיעת אורון תעשיות, במהלך תקופת הדוח, לא אירעו אירועים סביבתיים הקשורים בפעילותה ואשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה, ובהתאם להשפעות מהותיות על פעילותה.

בנוסף, למיטב ידיעת אורון תעשיות, נכון למועד הדוח, אורון תעשיות אינה צד להליכים משפטיים הקשורים באיכות הסביבה.

4.11.4 עלויות סביבתיות - אורון תעשיות משקיעה משאבים במטרה לצמצם את ההשפעות הסביבתיות של פעילותה. בעניין זה, יש לציין כי למועד הדוח לא נשאה אורון תעשיות בעלויות סביבתיות מהותיות, והיא אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2025.

הערכת החברה בדבר צפי השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה והעלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2025, כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה.

4.11.5 מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים - כחלק מהחשיבות שרואה אורון תעשיות לנושא איכות הסביבה, ומתוך הכרה בכך שפעילותה עלולה לגרום להשפעה על הסביבה, מקדמת אורון תעשיות ויוזמת פעולות אשר נועדו לשמור על הסביבה ולמזער השפעות סביבתיות ובכלל זה פועלת על פי תכנית איכות סביבה ונהלי איכות סביבה

פנימיים, המתייחסים בין היתר לזיהוי וניהול הסיכונים סביבתיים. כמו כן, אורון תעשיות מחזיקה בתקני ISO , לרבות ISO14001:2015, ובכך מבטיחה עמידה בסטנדרטים מחמירים של איכות הסביבה.

4.12. גורמי סיכון בתחום התעשייה

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון ראו סעיף 17 לדוח.

5. תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל

5.1 מידע כללי על תחום הפעילות

5.1.1 כללי

5.1.1.1 נכון למועד אישור הדוח, פועלת החברה בתחום זה באמצעות אורון נדל"ן (100%)²² (להלן: "אורון נדל"ן"). פעילותה של אורון נדל"ן כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין.

5.1.1.2 למועד הדוח הפעילות בתחום זה מבוצעת באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם באר-שבע, ראשון לציון, אור יהודה, מבשרת ציון, תל אביב, חדרה ועוד, וכוללת גם פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) כמפורט בסעיף 5.9 להלן.

5.1.1.3 **פרויקטים בהקמה**²³ - ליום 31.12.2024 לחברה באמצעות אורון נדל"ן 5 פרויקטים בהקמה, הכוללים 3 פרויקטים בתכנית "מחיר למשתכן" בהם נבנות ומשווקות 1,272 יח"ד בערים ראשון לציון (290 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.2 להלן), אור יהודה (245 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.3 להלן) ובמבשרת ציון (211 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.1 להלן); פרויקט בבאר שבע במסגרתו נבנות ומשווקות יח"ד לשוק החופשי בלבד (152 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.4 להלן); ופרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה (274 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.5 להלן).

5.1.1.4 **פרויקטים בתכנון**²⁴ - למועד הדוח לאורון נדל"ן 3 פרויקטים בתכנון שהינם פרויקטים מסוג התחדשות עירונית: (א) פרויקט לבניית 172 יח"ד (100 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) בדרך השלום בתל אביב; (ב) פרויקט לבניית 267 יח"ד ברחוב החשמונאים בבת ים (מתוכן 195 לשיווק על ידי אורון נדל"ן); (ג) פרויקט לבניית 127 יח"ד (79 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) ברחוב ביאליק בחולון; לפרטים אודות פרויקטים כאמור ראו סעיף 5.9.1 לדוח.

נכון למועד אישור הדוח, לאורון נדל"ן יש בסך הכל 1,738 יח"ד בשלבי תכנון, ביצוע ומכירה (כולל יח"ד שנמכרו), לרבות פרויקטים לגביהם התקבל היתר בניה או שלמועד הדוח צפוי להתקבל היתר בניה במהלך

²² כאמור בסעיף 1.2.2.2, בתחילת שנת הדוח מוזגה חברת המגורים (ב.ר. בע"מ) לאורון נדל"ן, באופן שתחת אורון נדל"ן פועלת החברה הן כזרוע היזמית של החברה בתחום זה והן כזרוע הקבלנית בתחום זה.

²³ "פרויקטים בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני יום 31.12.2024.

²⁴ "פרויקטים בתכנון" - פרויקט שטרם התקבל בגינו היתר בניה חלקי או מלא ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר מועד קבלת היתר הבניה צפוי להיות במהלך שנת 2025 או שהקמתו צפויה להתחיל במהלך שנת 2025. יובהר כי המידע לגבי מועד תחילת ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד כמפורט להלן.

שנת 2025. מתוכן, כ- 840 יח"ד לבנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית (כאשר 612 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי אורן נדל"ן והיתר דירות בעלי קרקע במסגרת הסכם הפינוי בינוי).

יובהר כי המידע לגבי מועד קבלת היתרי בנייה ותחילת ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ולהשתנות, הואיל והוא תלוי, בין היתר, בתהליכים סטטוטוריים וקבלת אישורים מצדדים שלישיים, שאינם בשליטת החברה, לצד גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 להלן.

5.1.1.5. בנוסף, לאורן נדל"ן עשרות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שנמצאים בשלבים שונים של תכנון, כמפורט בסעיף 5.9 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג התחדשות עירונית מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי הביצוע ואף להתממשותם בפועל. בהתאם, סטטוס הפרויקטים של אורן נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות מועד קבלת היתר בגינם, עשוי להשתנות ביחס למה שהוערך, אף מהותית.

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 או איתור פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, לפי המקרה, ובדיקת כדאיות לרכישתן בהתאם למודל העסקי של החברה בתחום זה, ובהתחשב במאפייני הפרויקט השונים וזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת המקרקעין או התקשרות בהסכמים עם הדיירים הנוכחיים, לפי המקרה, והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; (3) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן ראשי מבצע או עם קבלני משנה. ככלל, שירותי הקבלנות במתכונת של קבלן ראשי הינם במסגרת Turn-key בו מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר. במרבית הפרויקטים שמקדמת החברה בתחום זה הקבלן המבצע הינו החברה עצמה (לפרטים אודות מיזוג חברת המגורים לאורן נדל"ן ראו סעיף 1.2.2.2 לעיל); (4) התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה (לפרטים אודות היבטי המימון על פיהם נהגת אורן נדל"ן לממן את פעילותה בתחום זה ראו סעיף 5.7 להלן); ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט. יצוין כי לעתים חלק מהפרויקטים משלבים בתכנון או בהיתר הבניה שטחים מסחריים לצד השטחים העיקריים המיועדים למגורים, שלמועד הדוח מייעדת החברה שטחים כאמור למכירה לצדדי ג' (ובהתאמה, שטחים מסחריים בפרויקטים של החברה באור יהודה ובראשון לציון נמכרו טרם תחילת ביצועם).

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

5.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כפי שעולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 נמכרו כ- 101 אלפי דירות (לעומת כ- 66.5 אלפי דירות בשנת 2023). כ- 45% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות.

בהתייחס לפעילותה של אורון נדל"ן, בשנת 2024 הכנסותיה בתחום פעילות זה הסתכמו בעליה בשיעור של כ- 31% בהשוואה לשנת 2023, והרווח הגולמי של אורון נדל"ן בתחום הפעילות גדל בשיעור של כ- 14%. הגידול המשמעותי נובע מכך ששנת 2024 התאפיינה בהמשך בניה ושיווק של פרויקטים שהחלו בשנים קודמות, לצד תחילת שיווק של פרויקטים חדשים וזאת על אף השפעות ממתנות של מלחמת חרבות הברזל הן על קצב ביצוע העבודות וקצב מכירת דירות חדשות. להסברים נוספים ראו סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2024. בהקשר זה יצוין כי החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 תוצאותיה של חברת המגורים נכללות בתחום פעילות זה (ראה סעיף 1.2.2.2 לעיל).

בשנת 2024 נמכרו 389 יח"ד (לרבות 128 יח"ד ב"פרי סטיל"), לעומת 333 יח"ד בשנת 2023. לפרטים נוספים ולהסברים בדבר תוצאות הפעילות ראה סעיף 3.1.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024 המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

5.1.3.1 השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות אורון נדל"ן

כאמור וכפי שהשתקף בפעילות הקבוצה ביתר תחומי פעילותה ולנתוני הלמ"ס, השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ניכרו בתחילת המלחמה, אשר החלה בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2023 ונתנה אותותיה מאז תחילתה ולאורך שנת 2024. השפעת המלחמה בענף הייזום והבנייה למגורים, קיבלה ביטוי, בין היתר, בירידה בנתוני מכירת הדירות בתחילת המלחמה כמפורט בנתוני הלמ"ס לעיל, עלייה במחירי תשומות וכן האטה זמנית בקצב התקדמות הבנייה והשיווק של הפרויקטים בקרב החברות הפועלות בענף, בין היתר, לאור סגירת אתרים בשלבים הראשונים של המלחמה, ולאור זמינות מוגבלת של כוח אדם וכיו"ב.

על רקע המגבלות השונות שהוחלו במהלך תקופת המלחמה ובשים לב למחסור בעובדים בענף הבניה כתוצאה מהמלחמה ובמהלכה, ובכלל כך בשל שירות מילואים פעיל של עובדים וכן עזיבת עובדים זרים (ובהתחשב בכך שנכון להיום ובדומה למצב ערב פרוץ המלחמה, ביצוע עבודות במרבית הפרויקטים של הקבוצה בתחום הבניה למגורים נעשה גם באמצעות עובדים זרים), עדכנה אורון נדל"ן מעת לעת את התחזיות בדבר מועדי הסיום של הפרויקטים השונים, כמו גם את התחזיות לעלויות הקמת הפרויקטים.

כמו כן ולשלמות התמונה יצוין כי לאורך תקופת המלחמה ולמועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים בתנאי ההלוואות שהועמדו לאורון נדל"ן או בתנאי המימון של פרויקטים קיימים בליווי סגור או בגין פרויקטים שאורון נדל"ן במו"מ לגביהם עם גופים מממנים.

לפיכך, נכון למועד אישור דוח זה, היות וישראל עדיין נמצאת במלחמה, אין ביכולתה של החברה לצפות ו/או למדוד את היקף ההשפעה המלא הצפוי של המלחמה על פעילות המשק והענף בכלל, ואורון נדל"ן בפרט.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות הקבוצה בדבר השפעות המלחמה על פעילות הקבוצה בתחום זה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי הקבוצה במועד זה. מידע זה, הגם שמשקלל ומתחשב בנתונים מעודדים שהורגשו במהלך שנת 2024 עם החזרה לשגרה, כולל, בין היתר, הערכות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת הקבוצה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית

בהתקיימות גורמים שונים. בכלל כך, הערכות הקבוצה והנחותיה כפי שהשתקפו בעדכונים שערכה, מבוססות במידה רבה על הנחות של חזרה לשגרה ושל המשך המגמות המסתמנות לאחר החודשיים הראשונים של המלחמה (שטרם ניתן לאפיינם כקבועות או יציבות) וכשברקע לכך ההנחה של שמירת המלחמה בגבולות גזרה מצומצמים. מטבע הדברים, הנחות כאמור יכול שישתנו בהתאם להתפתחויות השונות של המלחמה והשפעתה על המשק, לצד השפעת גורמים מאקרו כלכליים אחרים על המשק.

5.1.4. מדיניות ממשלתית

גם פעילותה של הקבוצה בתחום זה מושפעת ממדיניות הממשלה, אשר החלטותיה משליכות על היבטים ותמריצים שונים הנוגעים לתחום הנדל"ן למגורים, הן בצד ההיצע (שיווק קרקעות, זמינות עובדים זרים, היטלים ומיסים על יזמים וכיו"ב) והן בצד הביקוש (כגון, מס רכישה, מע"מ, הטבות לרוכשי דירות וכיו"ב). על רקע אי הוודאות הפוליטית שמאפיינת את ישראל בשנים האחרונות, עשויים להתעורר קשיים בשיווק קרקעות, הימשכות תהליכי תכנון ובניה וכיו"ב, שיתמכו בעליות ממחירי הדירות ולהעמיק את הפער בין ההיצע לביקוש. יחד עם זאת, מעת לעת מועלות יוזמות מטעם הממשלה למיתון עליית מחירי הדירות, ולהתאמתם ביחס לביקוש וההיצע הקיימים בשוק.

כך, למשל, במהלך השנים האחרונות ננקטו על ידי הממשלה מספר פעולות במטרה להתמודד עם עליית מחירי הדיור. בין הפעולות ניתן למנות את תכניות "דירה בהנחה", שכוללת בתוכה בהתאם למשרד השיכון, את תכנית "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו- "מחיר מטרה", הקמת מינהלות עירונית ברשויות המקומיות כדי לקדם התחדשות עירונית בתחום הרשות, תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה לצורך הגדלת היצע הדירות וכן השלמת עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור. למועד הדוח טרם אותרה מגמה מהותית המובילה לשינוי מגמה בתחום הנדל"ן למגורים.

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

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

5.1.5.1. **התקשרויות עם רוכשים וחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973** - בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה אורן

נדל"ן להוראות חקיקה שונות, ובכלל כך חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר"), המסדיר, בין היתר, 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, וכיו"ב.

5.1.5.2. **חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974** - חוק מכר (דירות) (הבטחת

השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 ("חוק הבטחת השקעות") מטיל בנוסף לכל החובות מכוח חוק

המכר, חובה על המוכר להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם את התמורה לרכישת הדירה - עד למועד התקיימות תנאים מסוימים הרשומים בחוק הנ"ל. בין הוראות חוק הבטחת השקעות חלות החובות הבאות:

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

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

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

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

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

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

5.1.5.3. **הליכי תכנון ובניה** - הקמת פרויקט על קרקע על ידי אורן נדל"ן, 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. אורן נדל"ן פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך אישור תב"ע, והוצאת היתרי הבניה. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות בתהליך, עלולים לעכב את בניית הפרויקטים.

5.1.5.4. **חוק התכנון והבניה** - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה") הינו החוק העיקרי להסדרת פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן הרמה הארצית, לרבות מוסדות ועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר 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 כן היטלי סלילה, ביוב, מים וכיו"ב. לשינוי בתעריפים השפעה ישירה על עלויות הבניה.

5.1.5.5. **בניית הפרויקטים (תקנים, אישור רשויות וכיו"ב)** - בנוסף להוראות חוקי התכנון והבניה והתקנות מכוחם, כפופה הבניה בישראל לתקני בניה רבים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה

מורשים המפקחים על הבניה. אורן נדל"ן 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, אורן נדל"ן נדרשת לקבל היתרים ואישורים מרשויות מוסמכות, המהווים תנאי לאכלוס הדירות, ובכלל כך חיבורן לרשת המים, החשמל וכיו"ב.

5.1.5.6. **תמ"א 70 רכבת תחתית (מטרו)** - תמ"א 70, הינה תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב בהתאם לחוק התכנון והבניה. מטרתה של תמ"א 70, להתוות מדיניות תכנון מוטת תחבורה ציבורית בתחום מרחבי ההשפעה סביב תחנות המטרו במרחק של כ- 300 מטרים סביב תחנות המטרו המתוכננות במעגל ראשון וכ- 600 מטרים סביב תחנות המטרו המתוכננות במעגל שני וזאת לשם ייעול השימוש בקרקע תוך העצמת השימוש במערכת הסעת המונים. על פי תזכיר הצעת החוק, זכויות הבניה שינתנו לבעלי הקרקע טרם נקבעו באזור זה.

5.1.5.7. **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.

5.1.5.8. **רשות 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 מטרת שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

5.1.5.9. **התחדשות עירונית** - למועד הדוח פועלת אורן נדל"ן בתחום זה בעיקר בפרויקטים של פינוי בינוי²⁵, ופרויקטים של הריסה ובניה בהתאם להוראות תמ"א 38²⁶ (38/2).

פרויקטים של פינוי בינוי מתאפיינים בהלכים סטטוטוריים לאישור תוכנית בניין עיר חדשה המוסיפה זכויות בניה למתחם בו מבוצע הפרויקט. 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). המשמעות המרכזית של ההכרזה 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. כמו כן, יצוין כי סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי מתייחס למועדים המאפשרים לבעלי הדירות להחליט באסיפה כללית לבטל את העסקה בקרות מקרים מסוימים, כגון: כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; או כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות וכיו"ב.

לפרטים אודות פרויקטים של אורן נדל"ן בתחום התחדשות עירונית ראה סעיף 5.9 להלן.

5.1.5.10. בנוסף, חלים על אורן נדל"ן, 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.

²⁵ פרויקט מסוג "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פטונוציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר ולאחר הגדלת זכויות הבניה. הפרויקט נועד לשפר את איכות הבניה של יח"ד הקיימות (בדרך של הקניית זכויות ליח"ד חלופיות לדיירים הקיימים) וכן להגדיל את יח"ד במסגרת המבנה החדש שיוקם לטובת שיווקם בשוק החופשי. קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של אלפי יח"ד בערים מרכזיות בישראל והינו מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחזור הקיים בקרקעות במשק.

בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: (1) הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין אורן נדל"ן לבין הדיירים בפרויקטים; (2) הוא הליך התכנון ואישור תכנית בנין עיר חדשה. יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי בפועל. מילוי תנאים אלה יכול להימשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.

²⁶ פרויקט שמבוצע במסגרת תמ"א 38 נועד לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי של הבניין הקיים והרחבתו או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש. פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר באופן יחסי, הדורש בחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים או סביבתיים והוצאת היתר בניה ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

5.1.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

5.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים, המאפשרים ומשפיעים על יכולת ביצוע הפרויקט ורווחיותו. כמו כן, לידע המקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק ובהתנהלות מול רשויות התכנון משמעות רבה ביכולת לאתר ולבצע פרויקטי ייזום נדל"ן למגורים ומהווים גם הם מחסום כניסה לתחום. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי ההתחדשות העירונית) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות, מהווים מחסום יציאה עיקרי.

בהקשר זה יצוין כי בהתחשב בכך שאורן נדל"ן משמשת במרבית הפרויקטים כקבלן מבצע ראשי, היא נדרשת לצורך כך לרישוי וסיווגים קבלניים מתאימים.

5.1.8. מבנה התחרות בתחום השינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום ראה סעיף 5.13 להלן.

5.1.9. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 5.6 להלן.

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

5.2. **תמצית תוצאות (אלפי ש"ח):**

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
325,281	502,301	656,193	סה"כ הכנסות תחום הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			סה"כ רווחי (גולמי) תחום הפעילות
55,173	96,843	107,918	
626,576	763,501	743,103	סך נכסי תחום הפעילות במאזן
מדדים פיננסיים נוספים			מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
127.3	129.8	133.6	

5.3 נתונים מצרפיים

נכון ליום 31.12.2024 אין לאורן נדל"ן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ובמסגרתם קיימות דירות שטרם נמכרו. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של אורן נדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (במאוחד):

נתונים כספיים/כמותיים לפי המקרה	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח
1,272 (מתוכן 1,230 יח"ד לשיווק, כולל יחידות שכבר נמכרו)	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
301,299	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)
491,562	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח (*)
261	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
123	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים נכון ליום 31.12.2024
17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (31.12.2024) ועד סמוך למועד הדוח (עד ליום 13.3.2025)

(*) 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, אך מהותית משהוערך.

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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
113,401	115,886	רבעון 1	שנת 2025
65,412	105,564	רבעון 2	
48,256	98,405	רבעון 3	
91,928	69,728	רבעון 4	
300,315	147,636		שנת 2026
--	--		שנת 2027

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ
619,313	537,219	

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת החברה 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 31.12.2024	
880,943	צבר מחוזים מחייבים (ביחס לדירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה)*
1,131,221	צבר צפוי ממלאי דירות שטרם נמכר בפרויקטים בהקמה ושבתכנון**
2,012,165	סה"כ

* חוזים מחייבים שנחתמו במסגרת פרויקטים בהקמה, כמפורט בסעיפים 5.8.1-5.8.5 להלן.

** צבר ממלאי דירות שטרם נמכר בפרויקטים בהקמה (כמפורט בסעיפים 5.8.1-5.8.5) ופרויקטים בתכנון מסוג התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.1.1.4 שפרטים אודותיהם מובאים בסעיף 5.9 להלן.

לשלמות התמונה יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, אין לאורן נדל"ן דירות שהקמתן הסתיימה במלואה המסווגות כמלאי.

ליום 31.12.2024 הסתיימו כל הפרויקטים שבוצעו עבור צדדי ג' על ידי חברת המגורים.

כאמור, למועד הדוח מבצעת אורן נדל"ן את עבודות ההקמה עבור מרבית הפרויקטים בתכנון והקמה באופן עצמאי. יובהר, כי מדיניות הקבוצה היא לבצע את הפרויקטים בתחום זה באופן עצמאי (כ"קבלן מפתח" המעסיק קבלני משנה כאמור להלן), כאשר יתכנו נסיבות בהן תבחר החברה להתקשר עם צד ג' לביצוע כל אחד מהפרויקטים.

5.6 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים וכדומה, עימם מתקשרת החברה לצורך הקמת הפרויקטים. בנוסף, בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מתקשרת אורן נדל"ן עם נותני שירותים רלוונטיים, ובכלל כך עורכי דין ומארגנים. כאמור לעיל, בחלק גדול מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו החברה (כאמור, באמצעות תשתית חברת המגורים

שהתמזגה לאורון נדל"ן). בדרך כלל, הקבלן המבצע (לרבות אורון נדל"ן) מתקשר לפי צרכיו עם קבלני משנה נוספים לצורך הקמת הפרויקטים. למיטב הערכת החברה, בהתחשב ביכולותיה העצמאיות כאמור, לא קיימת לה תלות בספק או בקבלן מסוים.

למועד הדוח לחברה 2 פרויקטים בביצוע באמצעות קבלני מפתח שהינם צדדי ג'. ההתקשרות עם קבלנים כאמור נעשית, ככלל, במסגרת הסכם פאושלי כשהתמורה בחלק מן המקרים צמודה למדד תשומות הבניה למגורים ומשולמת בהתאם לאבני דרך וקצב התקדמות הבנייה. במסגרת ההתקשרות הקבלן המבצע מתחייב לבצע את כל שלבי הבנייה עד לסיום הפרויקט ונושא באחריות לתיקון הליקויים בתקופת הבדק.

5.7 פרויקטים של אורון נדל"ן שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

כאמור, למועד הדוח נוהגת אורון נדל"ן לרכוש זכויות במקרקעין עליהם ייבנו הפרויקטים, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה מרמ"י או מבעלים פרטיים, או להתקשר בפרויקטים בהתחדשות עירונית ופינוי בינוי ותמ"א 38, לפי העניין. הפרויקטים של אורון נדל"ן הינם בהיקפים שונים ונעים בין עשרות יח"ד למאות יח"ד. למועד הדוח, עיקר הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שמקדמת אורון נדל"ן הם מסוג פינוי בינוי (לפרטים אודות פינוי בינוי ראו סעיף 5.1.5.9 לעיל).

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני מתאגידים פיננסיים. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון מתאגידים פיננסיים כאמור נע בין 10%-20% ופוחת בשלבי הקמת הפרויקט. ככלל, הסכמי המימון נערכים בשיטת "ליווי סגור", במסגרתם תקבולי הרוכשים מופקדים בחשבונות ליווי סגורים המיועדים לשימוש לטובת הפרויקט בלבד, בהתאם לתנאי הסכם המימון, ובכלל כך באמצעותם משולמות הוצאות הפרויקט לאחר אישור מפקח מטעם הגורם המממן. עודפים בפרויקטים משתחררים בהתאם לקצב התקדמות שלבי הביצוע והמכירה. כמו כן, בהתאם להסכמי המימון משעבדת אורון נדל"ן את מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון וכן את כל זכויותיה בחשבונות כאמור, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות. לרוב, הסכמי המימון כוללים גם מסגרת ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות. בנוסף, לצורך העמדת המימון על ידי הגורם המממן מעמידה אורון נדל"ן ערבות מוגבלת בסכום לטובת הפרויקט.

5.7.1 פרויקטים בהקמה - ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד או פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שטרם נפרע מלוא האשראי בגינם.

5.7.2 פרויקטים בתכנון - ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בתכנון שאינם פרויקטים בתחום התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.9 להלן.

5.7.3 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024 - ראה סעיף 5.8.1 לעניין סיומו של הפרויקט במבשרת ומסירת דירות במהלך השנה ונכון למועד אישור הדוח.

5.8 פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2024, לחברה 4 פרויקטים מהותיים מאוד²⁷ שאינם מסוג התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים ראו סעיף 5.9.1 להלן): (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת 211 יחידות דיור במבשרת ציון; (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור בראשון לציון (צריפין); (3) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 245 יחידות דיור באור יהודה; (4) פרויקט בשוק החופשי (שני פרויקטים שאוחדו לפרויקט אחד) בשכונת סיגליות בבאר שבע (פרויקט סיגליות ב') לחכירת מקרקעין לבניית 152 יח"ד; וכן פרויקט בתחום התחדשות עירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י אורן נדל"ן) בגבעת אולגה בחדרה. להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים (הנתונים הכספיים בטבלאות להלן הינם באלפי ש"ח):

5.8.1 פרויקט במבשרת ציון

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 צמוד למדד תשומות הבניה למגורים), והיתרה במכירה לשוק החופשי
חלק הקבוצה 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)*	פברואר - 25
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	1
מועד תחילת שיווק	נוב-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)(1)*	מרץ - 25
גיול מלאי יח"ד (במונחי מספר יח"ד)	2 יח"ד
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם קבלני פאושלי עם קבלן מוסמך שהינו צד ג'
מועד התחלת עבודות הקמה	אוג-21

²⁷ כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של אורן נדל"ן לפרויקט	לשלמות התמונה יצוין, כי החשיפה של אורן נדל"ן, היא מימוש ביטחונות ובטוחות הקבלן, ככול ותידרש לשלם פיצויים בהיקף משמעותי עקב עיכובים במסירה ובגין עלויות בדק גבוהות.
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)	--

(1) ביום 17.03.2025 ניתן צו מנהלי להגבלת השימוש באתר הבנייה למשך 30 ימים, על רקע הפרה (לכאורה) של הקבלן והימצאותם של תושבי השטחים ללא אישור. למועד פרסום הדוח פועלת החברה להגשת השגה לצורך הסרת הצו בכל הקשור אליה, ולהמשך מסירת הדירות.

* 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 בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט מבשרת ציון (פרויקט "מחיר למשתכן" במבשרת ציון) ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי (לאחר אישור שב"ס)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	19,960	211	תוספת שבס 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	ג.ל
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום	2024				עלויות שהושקעו
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	
			רבעון 3	רבעון 4	
	74,145	74,145	74,145	74,150	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה

לשנה שנסתיימה ביום		2024				
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
11,107	11,345	11,386	11,421	11,422	11,451	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
70,007	136,736	141,884	147,343	150,786	153,515	עלויות מצטברות בגין בנייה
9,717	9,717	9,717	9,717	9,717	9,717	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
127.3	129.8	130.2	131.2	132.5	133.6	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
164,976	231,943	237,131	242,626	246,069	248,834	סה"כ עלות מצטברת
164,976	231,943	237,131	242,626	246,069	248,834	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
868	644	--	--	--	--	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
89,846	20,916	16,371	7,827	3,777	400	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
90,714	21,560	16,371	7,827	3,777	400	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
45%	85%	88%	93%	95%	97%	שיעור השלמה [הנדסי / כספין] (לא כולל קרקע) %
24-ינו	24-מרץ	*	*	*	*	מועד השלמת בנייה צפוי**

* יצוין כי מועד השלמת הבניה עבור מגרשים 102-105 חל בחודשים יולי ואוגוסט 2024, ועבור מגרש 303 מועד השלמת הבניה הצפוי הוא מרץ 2025.

** 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 17 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	
350,209	347,125	עד ליום האחרון של שנת 2024
7,911	10,995	שנת 2025
--	--	שנת 2026
358,120	358,120	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		2024						
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
52	20	3	2	3	1	9	סה"כ יח"ד	
5,221	2,104	321	276	380	88	1,065	סה"כ יח"ד מ"ר	
22	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
1,710	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
30	20	3	2	3	1	9	יח"ד שוק חופשי	
3,512	2,104	321	276	380	88	1,065	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
52	20	3	2	3	1	9	יח"ד	
20,646	25,553	25,960	25,764	25,036	27,588	25,715	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
12,069	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	
24,822	25,553	25,960	25,764	25,036	27,588	25,715	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	
179	199	202	204	207	208	208	סה"כ יח"ד	
17,115	19,218	19,539	19,815	20,195	20,283	20,283	סה"כ יח"ד מ"ר	
141	141	141	141	141	141	141	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
38	58	61	63	66	67	67	יח"ד שוק חופשי	
4,319	12,796	12,796	12,796	12,796	12,796	12,796	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	
12,796	6,423	6,743	7,019	7,399	7,488	7,488	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
16,252	17,270	17,412	17,529	17,670	17,713	17,713	סה"כ יח"ד	
13,047	13,047	13,047	13,047	13,047	13,047	13,047	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
24,559	24,885	24,936	24,968	24,972	25,003	25,003	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
372,768	372,868	372,731	372,472	370,576	368,510	368,510	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
278,148	333,446	341,768	348,879	358,392	358,120	358,120	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

לשנה שנסתיימה ביום		2024						
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
85%	94%	96%	97%	98%	99%	99%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - תכנית מחיר למשתכן	
54%	83%	87%	90%	94%	96%	96%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - שוק חופשי	
32	12	9	7	4	3	3	סה"כ יח"ד	
3,526	1,423	1,102	826	446	379	379	סה"כ יח"ד מ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
32	12	9	7	4	3	3	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
3,526	1,423	1,102	826	446	379	379	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	--	--	--	--	4,427	4,427	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)	
--	--	--	--	--	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	24,747	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	
--	--	--	--	--	--	1	סה"כ יח"ד	
--	--	--	--	--	--	24,747	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	1	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	126	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
							חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
372,768	372,868	368,510	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
255,563	253,502	249,233	עלויות פרויקט צפויות
117,205	119,366	119,277	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*
39,589	89,001	112,240	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
77,616	30,365	7,037	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
31.44%	32.01%	32.37%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
26,833	27,636	27,446	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי

* 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 17 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
1,039	520	7,037	(520)	(1,039)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(40)	(20)	7,037	20	40	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

--	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)
9,966	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה
01/06/2017			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
112,000			סה"כ מסגרת (אלפי ₪)
112,000			מתוכה יתרה שטרם נוצלה (אלפי ₪)
פריים בתוספת 0.5%-1.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
נפרע			מועדי פירעון קרן וריבית
--			תניות פיננסיות מרכזיות
--			תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות החברה			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
--	לטובת הבנק המממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
--	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

119,277	רווח גולמי צפוי
(80,277)	התאמות לעודפים, סה"כ
39,000	סה"כ יתרת עודפים צפויים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

5.8.2. פרויקט בראשון לציון (צריפין)

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, צמודים למדד תשומות הבניה) והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 2,878 מ"ר (לפני ניווד כ- 1,700 מ"ר) שטחי מסחר (שנמכרו למועד הדוח)
חלק הקבוצה 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)*	נוריות ה' - אוק-25; נוריות ד' - אוק-26
מועד תחילת שיווק	אפר-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	נוריות ה' - אוק-25; נוריות ד' - אוק-26
הסכמים עם קבלני ביצוע	נוריות ה' בביצוע של קבלן חיצוני בהסכם פאושלי, ונוריות ד' בביצוע עצמי.
מועד התחלת עבודות הקמה	אוקטובר-22
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית ראשון לציון
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	לא ידוע

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציין ליום 31.12.2024				
מצב תכנוני נוכחי				
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ שטחים	סוג מלאי
--	390	46,334	46,334	יחידות דיור
--	--	--	*2,878	שטחי מסחר
--	--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]				
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ שטחים	סוג מלאי
--	--	--	--	יחידות דיור
--	--	--	--	שטחי מסחר
--	--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

* ביום 21.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני 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 (אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2024				עלויות שהושקעו
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
178,861	180,141	180,141	180,141	180,141	180,141	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
8,175	12,316	13,353	15,579	17,589	20,185	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
9,335	62,275	89,932	120,752	159,774	208,384	עלויות מצטברות בגין בנייה
16,431	16,431	16,431	16,431	16,431	16,431	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
127.3	129.8	130.2	131.2	132.5	133.6	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
212,802	271,164	299,858	332,903	373,935	425,141	סה"כ עלות מצטברת
212,802	271,164	299,858	332,903	373,935	425,141	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	290	290	290	290	290	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,648	4,762	3,725	1,500	--	--	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2024				
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
354,915	309,081	281,425	259,405	218,228	166,797	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהונות בעתיד (אומדן)
364,563	314,134	285,440	261,194	218,518	167,087	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1.8%	19.7%	26.9%	33.2%	43.5%	55.0%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
26-יוני	26-יוני	*	*	*	*	מועד השלמת בנייה צפוי**

* יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים אוגוסט-דצמבר 2025, ועבור נוריות ד' מועד השלמת הבניה הצפוי הוא בחודש אוקטובר 2026.

** 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 17 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	
320,530	293,618	עד ליום האחרון של שנת 2024
116,023	181,302	שנת 2025
97,197	58,829	שנת 2026
--	--	שנת 2027
533,750	533,750	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		2024						
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
160	129	42	5	9	7	63	סה"כ יח"ד	
19,706	14,625	5,317	725	1,269	983	8,293	סה"כ יח"ד מ"ר	
152	125	35	--	--	--	35	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
18,525	14,066	4,300	--	--	--	4,300	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	

חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת

לשנה שנסתיימה ביום	2024						כל התקופה		
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
8	4	7	5	9	7	28	יח"ד שוק חופשי		
1,181	560	1,017	725	1,269	983	3,993	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
160	129	42	5	9	7	63	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
10,195	10,351	10,530	21,041	23,890	26,132	13,797	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
9,450	9,901	7,884	--	--	--	7,884	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן		
24,404	20,800	21,721	21,041	23,890	26,132	23,132	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי		
160	289	331	336	345	352	352	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
19,706	34,332	39,649	40,374	41,642	42,625	42,625	סה"כ יח"ד מ"ר		
152	277	312	312	312	312	312	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
8	12	19	24	33	40	40	יח"ד שוק חופשי		
1,181	32,591	36,891	36,891	36,891	36,891	36,891	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן		
18,525	1,741	2,758	3,482	4,751	5,734	5,734	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	שטחי מסחר		
10,432	9,865	9,954	10,153	10,571	10,930	10,930	סה"כ יח"ד		
9,447	9,642	9,437	9,437	9,437	9,437	9,437	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
24,404	20,839	21,164	21,139	21,873	22,603	22,603	יח"ד שוק חופשי		
16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	שטחי מסחר		
640,492	651,077	651,222	651,554	652,357	652,306	652,306	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט		
252,197	405,407	461,396	476,644	506,952	533,750	533,750	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	שיעור שיווק של הפרויקט	
41%	74%	85%	86%	88%	90%	90%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה		
49%	89%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - תכנית מחיר למשתכן		
10%	15%	24%	31%	42%	51%	51%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - שוק חופשי		
230	101	59	54	45	38	38	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
27,394	12,768	8,288	7,563	6,295	5,312	5,312	סה"כ יח"ד מ"ר		
160	35	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
70	66	59	54	45	38	38	יח"ד שוק חופשי		
17,530	3,464	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		

לשנה שנסתיימה ביום	2024						כל התקופה	
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9,864	9,305	8,288	7,563	6,295	5,312	5,312	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	--	--	--	--	36,114	36,114	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	--	--	--	--	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	20,259	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	
--	--	--	--	--	--	2	סה"כ יח"ד	
--	--	--	--	--	--	20,259	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	2	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	292	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
640,492	651,192	652,306	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
577,365	585,297	592,228	עלויות פרויקט צפויות
63,127	65,895	60,078	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
460	7,976	26,462	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
62,667	57,919	33,616	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
9.86%	10.12%	9.21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9,447	9,740	--	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
24,404	22,801	22,320	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	--	מחיר למטר מסחרי

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
11,856	5,928	33,616	5,928	(5,928)	(11,856)
(16,680)	(8,340)	33,616	(8,340)	8,340	16,680

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

67,730	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
63,700	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה
15/8/2022			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
140,000			סה"כ מסגרת
72,270			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת 0.5%-1.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
30/6/2026			מועדי פירעון קרן וריבית
שמירה על הון עצמי + ערבויות חברת האם בסכום חיובי			תניות פיננסיות מרכזיות
--			תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 650 מיליון ש"ח			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות (אלפי ₪)

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
67,730	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
--	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

60,078	רווח גולמי צפוי
5,922	התאמות לעודפים, סה"כ
66,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנים 2025-2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

5.8.3 פרויקט אור יהודה

הצגת הפרויקט

אור יהודה	שם הפרויקט
צומת סביון, אור יהודה	מיקום 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 ₪ צמודים למדד תשומות הבניה למגורים), 6 יח"ד לדיור ציבורי והיתרה בשוק החופשי. סך כ- 1,100 מ"ר שטחי מסחר	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט
החזקה ישירה	מבנה ההחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)
--	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	נוב-19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8,416
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	פברואר-25
מועד תחילת שיווק	דצמ-21
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	מרץ-25
הסכמים עם קבלני ביצוע	הפרויקט בביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	מרץ-22
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית אור יהודה
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

* 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 17 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אור יהודה ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי (לאחר אישור שב"ס)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	28,667	245	--
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	28,667	245	--
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 (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2024				
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
119,243	119,243	119,243	119,243	119,243	119,414	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
14,349	14,648	14,648	14,648	15,425	15,920	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
89,280	181,257	194,413	208,721	212,413	223,284	עלויות מצטברות בגין בנייה
6,558	6,558	6,558	6,558	6,558	6,558	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
127.3	129.8	130.2	131.2	132.5	133.6	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
229,430	321,705	334,862	349,170	353,640	365,176	סה"כ עלות מצטברת
229,430	321,705	334,862	349,170	353,640	365,176	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
150	150	150	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,076	2,414	2,414	514	236	--	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
121,012	32,555	19,398	8,732	6,632	137	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
126,744	35,119	21,962	9,246	6,868	137	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
42%	88.8%	92.0%	96.8%	97.7%	99.1%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
24-מאי	24-יוני	24-יולי	24-ספט	24-דצמ	25-פבר	מועד השלמת בנייה צפוי*

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2024
382,981	405,199	2024
25,839	3,621	שנת 2025
408,820	408,820	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום	2024						כל התקופה		
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
97	32	4	10	21	10	45	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
9,451	3,056	538	1,278	2,653	1,326	5,794	סה"כ יח"ד מ"ר		
59	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
5,524	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
38	32	4	10	21	10	45	יח"ד שוק חופשי		
3,928	3,056	538	1,278	2,653	1,326	5,794	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
97	32	4	10	21	10	45	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
14,643	22,153	20,169	20,407	20,051	21,118	20,384	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
9,469	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן		
21,926	22,153	20,169	20,407	20,051	21,118	20,384	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי		
151	183	187	197	218	228	228	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
15,010	18,066	18,604	19,882	22,534	23,860	23,860	סה"כ יח"ד מ"ר		
113	113	113	113	113	113	113	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
38	70	74	84	105	115	115	יח"ד שוק חופשי		
11,082	11,082	11,082	11,082	11,082	11,082	11,082	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
3,928	6,984	7,522	8,800	11,452	12,778	12,778	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656	שטחי מסחר מ"ר		
13,063	14,601	14,762	15,125	15,705	16,006	16,006	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה שיעור שיווק של הפרויקט	
9,531	9,531	9,531	9,531	9,531	9,531	9,531	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
21,926	22,026	21,893	21,677	21,300	21,282	21,282	יח"ד שוק חופשי		
14,874	14,874	14,874	14,874	14,874	14,874	14,874	שטחי מסחר		
446,457	449,327	448,916	448,829	444,118	438,316	438,316	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט		

לשנה שנסתיימה ביום		2024					כל התקופה		
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
221,778	295,572	306,421	332,497	385,683	408,820	408,820	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
63%	77%	78%	82%	91%	95%	95%	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן		
30%	56%	59%	67%	83%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי		
88	56	52	42	21	11	11	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
10,336	7,280	6,742	5,464	2,811	1,485	1,485	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
88	56	52	42	21	11	11	יח"ד שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
10,336	7,280	6,742	5,464	2,811	1,485	1,485	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
--	--	--	--	--	21,221	21,221	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
--	--	--	--	--	--	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד		
--	--	--	--	--	--	22,288	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)*		
--	--	--	--	--	--	3	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	22,288	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר		
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	--	--	--	--	--	3	יח"ד שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
--	--	--	--	--	--	412	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
446,457	449,327	438,316	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
355,668	356,825	365,314	עלויות פרויקט צפויות
90,789	92,502	73,002	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
17,110	52,700	67,787	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
73,679	39,802	5,215	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
20.34%	20.59%	16.66%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
21,926	21,089	19,859	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	--	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 17 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
2,950	1,475	5,215	(1,475)	(2,950)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(14)	(7)	5,215	7	14	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

5,902	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב
158,919	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	הכספי (באלפי ₪)
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה
אפריל 2022			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
40,000			סה"כ מסגרת
34,098			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת 0.5%-1.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
פירעון ריבית רבעוני; פירעון קרן לשיעורין עם התקדמות הפרויקט			מועדי פירעון קרן וריבית
ההון העצמי המוחשי (הון בניכוי נכסים בלתי מוחשיים וחייבים בעלי עניין ובתוספת התחייבויות נטו לחברה) יהיה חיובי. למועד הדוח, ההון העצמי המוחשי של הלווה עומד על 142 מיליון ש"ח.			תניות פיננסיות מרכזיות
--			תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]
--			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות אורן נדל"ן בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום של 400 מיליון ש"ח.			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
5,902	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים (אלפי ₪)
--	--	דרגה שנייה	
--	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

73,002	רווח גולמי צפוי
(39,107)	התאמות לעודפים, סה"כ
33,895	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנת 2025	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של התקדמות הביצוע והתקדמות השיווק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

5.8.4. פרויקט סיגליות ב'

הצגת הפרויקט

"סיגליות", בפרויקט בשוק החופשי	שם הפרויקט
שכונת סיגליות במערב באר שבע	מיקום הפרויקט
בניית 4 בנייני מגורים בכמות מצטברת של 152 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט
החזקה ישירה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)
--	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
דצמ-2020 - 76 יח"ד; מאי-2021 76 יח"ד נוספות	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
8,600 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
יוני-25	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
פבר-23	מועד תחילת שיווק
יוני-25	מועד סיום שיווק (מתוכנן)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
יוני-23	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
חכירה	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
--	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
לא	קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת

שכונת סיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית; במסגרת שכונה זו השלימה החברה במהלך שנת 2021 פרויקט אחר, בהיקף של 274 יח"ד	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט "סיגליות" ליום 31.12.2024			
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 (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום	שנת 2024				עלויות שהושקעו		
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2		רבעון 3	רבעון 4
	39,761	39,761	39,761	39,761	39,761	39,761	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
	4,150	6,951	7,049	7,128	7,169	8,223	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות
	316	35,845	52,809	70,279	85,578	106,801	עלויות מצטברות בגין בנייה
	2,197	2,651	2,651	2,651	2,651	2,651	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
	127.3	129.8	130.2	131.2	132.5	133.6	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2024				
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
46,424	85,208	102,270	119,819	135,160	157,437	סה"כ עלות מצטברת
46,424	85,208	102,270	119,819	135,160	157,437	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	--	--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,344	2,931	1,183	1,183	2,713	--	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
117,665	82,022	65,058	49,805	36,100	16,355	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
507	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
123,516	84,953	66,241	50,988	38,812	16,354	סה"כ עלות מצטברת
--	25%	42%	58%	70%	82%	שיעור השלמה [הנדסי / כספין] (לא כולל קרקע) %
25-יוני	25-יוני	25-יוני	25-יוני	25-יוני	25-יוני	מועד השלמת בנייה צפוי*

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	
47,343	150,549	עד ליום האחרון של שנת 2024
136,329	33,123	שנת 2025
--	--	שנת 2026
--	--	שנת 2027
--	--	שנת 2028 ואילך
183,672	183,672	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום	2024						כל התקופה		
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	56	13	14	18	24	69	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
--	6,583	1,505	1,655	2,100	3,117	8,377	יחידות דיור (מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר ²⁸		
--	56	13	14	18	24	69	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה שוטפת	
--	12,391	12,406	12,311	12,318	11,944	12,193	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
--	56	69	83	101	125	125	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
--	6,583	8,089	9,744	11,844	14,961	14,961	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	56	69	83	102	125	125	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
--	12,391	12,394	12,379	12,368	12,280	12,280	יחידות דיור (מ"ר)		
--	231,754	231,688	231,655	232,209	230,989	230,989	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט	
--	81,587	100,260	121,895	147,794	183,672	183,672	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
--	37%	45%	55%	66%	82%	82%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה		
--	96	83	69	51	27	27	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
--	12,034	10,529	8,874	6,774	3,657	3,657	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	--	--	--	--	27,980	27,980	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
--	--	--	--	--	--	11,795	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		
--	--	--	--	--	--	11	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד*	
--	--	--	--	--	--	11,795	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר		

²⁸ יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
233,948	231,754	230,989	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
169,940	170,161	173,791	עלויות פרויקט צפויות
64,008	61,593	57,198	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	5,363	37,279	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
64,008	56,230	19,919	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
27.36%	26.58%	24.76%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14,050	12,479	12,939	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	--	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 17 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
4,732	2,366	19,919	(2,366)	(4,732)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(1,636)	(818)	19,919	818	1,636	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

101,485	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב
40,088	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	הכספי (באלפי ₪)
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה
21/03/21			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
119,800			סה"כ מסגרת (באלפי ₪)
18,315			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת 1.5%-0.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
פירעון ריבית רבעוני; פירעון קרן ב- 30/6/25			מועדי פירעון קרן וריבית
--			תניות פיננסיות מרכזיות
--			תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות אורון נדל"ן בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום של 46 מיליון ש"ח.			בטחונות

שעבדים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג
101,485	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה שעבודים (אלפי ₪)
--	--	דרגה שנייה
--	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

57,198	רווח גולמי צפוי
(12,498)	התאמות לעודפים, סה"כ
44,700	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
שנת 2025	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת על ידי הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

5.8.5. פרויקט אולגה²⁹ (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הגדוד העברי אולגה
מיקום הפרויקט	שכונת אולגה בחדרה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה); בנוסף, קיימים 342 מ"ר למסחר
חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	ל.ר.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	5,072
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	אוק-26
מועד תחילת שיווק	פבר-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	אוק-26
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	מאי-23
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	עסקת פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

* 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 17 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט "אולגה" ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	27,328	274	--
שטחי מסחר	378	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	71	--	--
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	--	--	--
שטחי מסחר	--	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

לשנה שנסתיימה ביום	שנת 2024				כל התקופה		
	2022	2023	רבעון 1	רבעון 2			רבעון 3
עלויות שהושקעו							
4,291	18,498	18,865	19,232	19,599	25,721	25,721	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
26,184	27,958	28,210	28,285	28,493	28,572	28,572	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
90	37,378	51,469	66,915	74,537	118,792	118,792	עלויות מצטברות בגין בנייה
241	4,705	4,705	4,705	4,705	4,705	4,705	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
127.3	129.8	130.2	131.2	132.5	133.6	133.6	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
30,806	88,539	103,248	119,137	127,334	177,791	177,791	סה"כ עלות מצטברת
30,806	88,539	103,248	119,137	127,334	177,791	177,791	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
12,118	3,833	3,466	3,100	2,733	11,040	11,040	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,509	8,187	7,935	7,860	7,651	1,229	1,229	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2024				כל התקופה	
2022	2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
291,297	197,565	183,474	169,616	162,337	120,977	120,977	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,007	--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
307,931	209,585	194,876	180,576	172,721	133,246	133,246	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
--	17.8%	28.6%	31.6%	34.47%	35.42%	35.4%	שיעור השלמה [הנדסי / כספני] (לא כולל קרקע) %
26-יול	26-יול	26-יול	26-אוק	26-אוק	26-אוק	26-אוק	מועד השלמת בנייה צפוי*

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אך מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט*

סה"כ חתומים	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין שנתקבלו/שצפויות להתקבל	
136,767	150,099	עד ליום האחרון של שנת 2024
160,542	32,897	שנת 2025
88,806	203,118	שנת 2026
--	--	שנת 2027
386,114	386,114	סה"כ

* יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות ביחס למועד פתיחת חשבון ליווי, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אך מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

שיווק הפרויקט (נתונים רלוונטיים באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024						כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5	רבעון 6			
82	37	36	19	13	7	75	75	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
9,112	4,324	4,425	2,336	1,559	780	9,099	9,099	יחידות דיור (מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
82	37	36	19	13	7	75	75	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
16,324	16,604	17,183	17,513	17,493	18,299	17,416	17,416	מחיר ממוצע (מ"ר)		
82	119	155	174	187	194	194	194	יחידות דיור		
9,112	13,435	17,860	20,195	21,754	22,533	22,533	22,533	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
--	--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)		
82	119	155	174	187	194	194	194	יחידות דיור מסי יחידות דיור לא מ"ר		
16,324	16,414	16,604	16,709	16,766	16,819	16,819	16,819	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
472,203	485,649	487,932	491,972	491,724	493,044	493,044	493,044	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט		
148,726	261,233	302,736	344,309	371,131	386,114	386,114	386,114	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
34%	50%	65%	73%	79%	82%	82%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	שיעור השיווק של הפרויקט	
156	119	83	64	51	44	44	44	יחידות דיור		
22,799	18,476	14,051	11,715	10,157	9,377	9,377	9,377	יחידות דיור (מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
--	--	--	--	--	32,375	32,375	32,375	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
--	--	--	--	--	--	--	--	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		

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 17 לדוח.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
472,203	485,650	493,044	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
338,737	298,125	311,036	עלויות פרויקט צפויות
133,466	187,525	182,007	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	14,775	50,487	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
133,466	172,750	131,520	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
28.26%	38.61%	36.92%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
17,035	14,066	11,403	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	--	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 17 לדוח.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
10,693	5,346	131,520	(5,346)	(10,693)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(12,098)	(6,049)	131,520	6,049	12,098	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

36,637	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)
19,000	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	
קרן מימון וגוף מוסדי			מוסד מלווה
09/01/2023	מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
74,000			סה"כ מסגרת (באלפי ₪)
37,363			מתוכה יתרה שטרם נוצלה באלפי ₪
פריים + 1%-2%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
פירעון ריבית רבעוני, פירעון קרן 30/9/26		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
--		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
משכנתא על המקרקעין מוגבלת לסכום 620 מ' ש"ח, שיעבוד זכויות אורון נדל"ן בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 620 מיליון שקלים		בטחונות	

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג
36,637	לטובת הבנק הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה (שעבודים) (אלפי ₪)
--	--	דרגה שנייה
--	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק הממן	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ₪)

182,000	רווח גולמי צפוי
(48,000)	התאמות לעודפים, סה"כ
134,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2025-2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת על ידי הגוף המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח.

5.9 מידע אודות פרויקטים של התחדשות עירונית³⁰

5.9.1 פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

להלן פרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-67% ואשר לגביהם התקבל היתר או שקבלת היתר צפויה במהלך השנה הקרובה (ראו גם סעיף 5.1.1.4 לעיל):*

שם הפרויקט, מיקומו ושטחו	סוג הפרויקט והיקף יח"ד	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה	הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים (ויועצים), ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי	שטח דירה ממוצע עתידי	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים	חוזים בגין יח"ד שנחתמו עד תאריך הדוח ולאחר תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר
דרך השלום-87 תל אביב; שטח קרקע 4,306 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשוק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו-100% חתימות	100% היתר בניה - צפי התחלת בנייה, ברבעון שני 2025	25	2.4	60	83	401	108	35 (מתוכם 4 לאחר תאריך הדוח)	38,394 ש"ח בתקופת הרבעון הרביעי 39,284 ש"ח לאחר תאריך המאזן
חשמונאים בת ים שטח קרקע 4,806 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 267 יח"ד, מתוכן 195 יח"ד לשוק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו-100% חתימות	100% היתר בניה - צפי התחלת בנייה, ברבעון שני 2025	32	3.7	68	93	557	153	80	26,084 ש"ח בתקופת הרבעון הרביעי

³⁰ כאמור לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט הינם מורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים, אף מהותיים.

³¹ בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם גורמים מממנים מקבוצת תאגיד ביטוח, בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר בהיקף כולל של עד כ-830 מיליון ש"ח עבור פרויקט דרך השלום בת"א. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 120 מיליון ש"ח, כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-400 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-310 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל, לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 30.9.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606994), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

³² בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי, בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר בהיקף כולל של עד כ-790 מיליון ש"ח, עבור פרויקט החשמונאים בבתי-ים ("הסכם המימון"). מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 130 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 0.5%-1.5%. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-420 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-240 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל, לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 9.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-04-622972), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

26,573 ש"ח בתקופת הרבעון הרביעי 24,878 ש"ח לאחר תאריך המאזן	19 (מתוכם 2 לאחר תאריך הדוח)	44	204	98	81	2.65	12	100% ליווי פינני בינוי; סה"כ 127 בנקאיים, קבלת היתר בנייה ו-100% חתימות	ביאליק חולון שטח קרקע 3,138 מ"ר
---	------------------------------	----	-----	----	----	------	----	---	---------------------------------

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

המידע כאמור בטבלה, ובכלל כך אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש, המועד לקבלת היתר בנייה, מועדי בנייה, אומדני עלויות, הכנסות ורווח גולמי הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ולתנאי השוק הנוכחיים, ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן בדבר קבלת אישורים סטטוטוריים, מגמות בענף הנדל"ן למגורים, שינויים במחירי חומרי גלם ועלויות בניה וכיו"ב. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש. כמו כן, הערכות החברה בדבר אומדני העלויות, ההכנסות והרווח מניחים את תנאי השוק הנוכחיים, אולם אינם מתחשבים במרכיב מימון עתידי בגין הלוואות יזם.

5.9.2. נכון למועד פרסום הדוח, אורן נדל"ן מקדמת הן בהיבטים תכנוניים והן בהיבטים קניינים מספר רב של פרויקטים בהתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) אשר נכון למועד הדוח הם בעלי פוטנציאל גבוה להוצאתם לפועל ואשר נמצאים בשלבים שונים, כמפורט להלן (הנתונים בטבלה להלן מתייחסים לחלקה של אורן נדל"ן בלבד):

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ יחידות אורן נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽¹⁾
1	יבנה***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	24	120	96	96%	Q1-2026	223	--
2	חולון***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	24	181	157	88%	Q4-2026	312	--

בחודש פברואר 2025, התקשרה החברה עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ-430 מיליון ש"ח ("הסכם המימון"). מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי הלוואות לזמן קצר בסך של עד 50 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 0.5%-1.5% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-210 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כן לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-156 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 24.2.2025 (מס' אסמכתא: 01-012539-2025), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק ע"י אורן נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (מע"מ)	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽¹⁾
3	לוד**	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	84	262	178	68%	Q4-2026	389	--
4	חולון***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	50	125	75	83%	Q2-2027	192	--
5	תל אביב***	התב"ע אושרה להפקדה	פרויקט פינוי בינוי	144	360	216	88%	Q3-2027	562	--
6	תל אביב***	התב"ע אושרה להפקדה	פרויקט פינוי בינוי	25	60	35	84%	Q3-2027	94	--
7	נתניה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	44	159	115	85%	Q1-2028	298	--
8	לוד**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינוי בינוי	128	460	332	82%	Q1-2028	726	--
9	הוד השרון***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	97	65	91%	Q1-2028	183	--
10	נתניה ³⁴ ***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	80	48	89%	Q2-2028	154	--
11	יבנה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	53	202	149	92%	Q2-2028	365	--
12	בת-ים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות	פרויקט פינוי בינוי	121	351	230	69%	Q2-2028	469	--

לשלמות התמונה יצוין כי, בפרויקט זה עלולה להיות חשיפה לביטול הסכמים מכוח חוק פינוי בינוי

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ לשיווק ע"י אורן נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (ללא מע"מ)	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽¹⁾
		המקומית במסלול רשויות								
13	חיפה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	67	297	230	87%	Q2-2028	439	--
14	רחובות**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינוי בינוי	48	174	126	69%	Q2-2028	322	--
15	בת ים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינוי בינוי	57	165	108	33%	Q2-2028	221	6
16	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	42	158	116	87%	Q3-2028	235	--
17	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	46	208	162	100%	Q3-2028	308	--
18	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	96	273	177	69%	Q4-2028	443	--
19	אור יהודה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	24	192	168	75%	Q4-2028	237	--
20	ראשל"צ***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	33	124	91	82%	Q4-2028	360	--
21	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	88	250	162	75%	Q4-2028	406	--
22	חיפה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	133	536	403	85%	Q4-2028	832	--
23	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	92	268	176	85%	Q4-2028	479	--
24	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	45	131	86	84%	Q4-2028	234	--
25	באר שבע***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינוי בינוי	80	488	408	80%	Q1-2029	642	--
26	רמת גן**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	28	84	56	89%	Q1-2029	166	--
27	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	96	308	212	67%	Q1-2029	553	3
28	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	52	151	99	79%	Q2-2029	263	--
29	ירושלים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	42	202	160	50%	Q2-2029	370	5
30	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	57	368	311	70%	Q2-2029	553	--
31	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	32	206	174		Q2-2029 נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	311	--

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ יחידות לשיוק ע"י אורן נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (מע"מ)	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽¹⁾
32	פרדס חנה**	תבנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	60	300	240	85%	Q4-2029	439	--
33	פרדס חנה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	42	210	168	93%	Q4-2029	302	--
34	קרית מוצקין**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	48	204	156	79%	Q2-2030	383	--
35	גבעתיים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פיניו בינוי	27	78	51	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q2-2030	210	5
36	ירושלים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	63	239	176	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q2-2030	451	5
37	חיפה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	182	728	546	72%	Q4-2030	1,050	--
38	תל אביב***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פיניו בינוי	56	142	86	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q3-2031	261	3
				2,397	8,941	6,544			14,437	
										סה"כ

(*) בכל הפרויקטים נבחרה אורן נדל"ן כיזם ע"י הנציגות.
 (**) אישור התבע בסמכות וועדה מחוזית.
 (***) אישור התבע בסמכות וועדה מקומית.

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

יובהר ויודגש כי הערכות החברה בדבר הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל, ובכללן כן צפי לקבלת היתר בניה, צפי הכנסות משוער ומשך הזמן הצפוי להשגת שיעור ההסכמה הנדרש הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אין וודאות בהתממשותן. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על תכניתיה הקיימות של החברה, מגמות במחירי הדיור נכון להיום וכן ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים, תהליכים סטטוטוריים, תהליכים עם הדיירים, קבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי, ביצוע הפינוי בפועל, וכן תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. נסיבות אלו הינן אי ודאיות, מתמשכות על פני תקופה ארוכה ותלויות ברובן בגורמים שלישיים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט עלולים לעכב את לוחות הזמנים ואף להכשילו. לפיכך, הערכות אלו יכול שישתנו ביחס לתוצאותיהן בפועל, אף מהותית משהוערך.

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). יצוין

כי בחלק מן הפרויקטים, לרבות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ישנם שטחים מסחריים, אשר למועד הדוח בכוונת החברה לפעול למכירתם לצדדי ג'. ההתקשרות עם רוכשי יחידות הדיור נעשית בהסכמי מכר שתוכנם משתנה, בין היתר, בהתאם לסוג הדירה הנמכרת, מחירה, הזכויות המשפטיות בה (בעלות או חכירה), תנאי המכר והוראות דין רלוונטיות. התמורה בגין יחידת הדיור נקובה בשקלים ולרוב הינה צמודה למדד תשומות הבניה, הכל בכפוף להוראות חוק המכר. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בהסכם ובהתאם ללוח התשלומים המקובל באורון נדל"ן. במרבית המקרים, אורון נדל"ן מאפשרת סטייה מלוח התשלומים המקובל ובלבד שהדבר עומד בקריטריונים שנקבעו על ידי אורון נדל"ן לשם כך (כגון עמידה בתקופת התשלומים הנקובה לכלל הפרויקט) ובכפוף לכך שמלוא התמורה משולמת במועד מסירת יחידת הדיור ללקוח. במסגרת הסכמי המכר מתחייבת אורון נדל"ן למסור את החזקה בדירה (בכפוף לתשלום מלוא התמורה) במועד שנקבע מראש וכן ישנה התייחסות לאיחורים במסירה וזאת בכפוף לחוק המכר.

בנוסף, נכללת בהסכמי המכר התחייבות של אורון נדל"ן 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 אורון נדל"ן 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 ואורון נדל"ן אינה נוהגת להתחייב בהסכמי המכר לתקופה בה תושלם מלאכת רישום הזכויות.

נכון למועד הדוח, אורון נדל"ן פועלת במספר אפיקי שיווק למכירת דירות הכוללים, בין היתר, מבצעים במתכונת של מבצעי קבלן 80/20 ביחס לפרויקטים שיח"ד במסגרתם צפויות להימסר בטווח קצר וכן מבצעי קבלן 80/20 או 85/15 משולבות עם הלוואות קבלן ביחס לחלק משמעותי מהתמורה, במסגרת זו הלוואות המועמדות לרוכשים מופקדות בחשבונות הליווי של הפרויקטים על חשבון התמורה. יובהר, כי אורון נדל"ן אינה צד להסכם הלוואה בין הבנק לרוכש, וכי בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות ישנם סעיפים הכוללים מנגנוני הגנה במקרה של אי עמידת הרוכש בפירעון התשלומים בגין הדירה, לרבות הוראות בדבר פיצוי מוסכם ואפשרות החברה לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לרוכש חדש.

כמו כן, במהלך תקופת הבדק אחראית החברה (באמצעות קבלני הביצוע) על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2024 סך של מאות 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 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 1,171 מיליון ש"ח וכ- 698 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 מתאגידי בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים ויתרות זכות אחרות.

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

סך הכל	התאמות (לתקופה שעולה על 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	
448,510	258,058	706,568	נכסים שוטפים
530,729	157,577	688,306	התחייבויות שוטפות
(82,219)	100,481	18,262	עודף (חסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

הפער 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. בגין פרויקטים בהקמה המנוהלים במסגרת חשבונות ליווי, הפער נובע מסטאטוס הפרויקטים ותנאי המכירה החוזיים של הדירות ומועד המסירה הצפוי. הפער ממומן באמצעות מסגרות האשראי בחשבונות הליווי.

5.11.3. אורון נדל"ן 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 תחילת השיווק של יחידות הדיור בפרויקטים של אורון נדל"ן נעשה עוד בטרם התקבלו היתרי הבניה לפרויקט (אך בסמוך למועד אשר מעריכים כי יתקבל היתר כאמור), כאשר מרבית יחידות הדיור משוקות במהלך ביצוע עבודות הבניה. מדיניות החברה היא למכור את כל מלאי יח"ד בפרויקט עד למס' חודשים לפני סיום הבניה באותו פרויקט וזאת בכפוף לכדאיות כלכלית ושיקולים נוספים. לחברת אורון נדל"ן יש אגף שיווק המנוהל על ידי סמנכ"ל שיווק ולקוחות, שמעורב החל משלב ההתמודדות במרכז וביצוע סקר שוק מקומי והמשך בשלב התכנון בהתייחס להעדפות הרוכשים הפוטנציאליים באזור הפרויקט ועד לשיווק ומכירת הדירות. אגף 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 החברה 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, לרבות בדרך של פרויקטי

התחדשות עירונית. התחרות קיימת הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות לבניה, לרבות במסגרת מרכזי רמ"י, 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", "אאורה" וכדומה) הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית, באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאד ולהערכת החברה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. להערכת החברה העלייה בריבית בנק ישראל ובהתאמה העלייה בריבית המושתת על המשכנתאות עלולה להביא למגמות הבאות: (1) התמתנות, גם אם זמנית, בביקוש לדירות מצד הלקוחות; (2) עליה בהוצאות המימון של היזמים. שתי מגמות אלו עלולות להוביל להגברת התחרות מצד חלק מהיזמים ולהוביל להפחתה במחירי הדיור, במיוחד באזורים בהם הביקוש מוגבל.

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

5.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

5.14.1. סיכונים סביבתיים - פעילותה של אורון נדל"ן, כוללת איתור ורכישה של מקרקעין, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט ושיווקו. לפיכך, סיכונים אפשריים עיקריים הנובעים מתחום פעילותה הינם, מטרדי רעש ואבק; זיהום אוויר וקרקע; שפכים; פסולת בניין. בנוסף, תחום פעילותה חשוף להשפעות אקלימיות, אשר עשויות להשפיע על ביצוע ותחזוקה של הפרויקטים.

זאת ועוד, תחום פעילותה של אורון נדל"ן חשוף להשפעות אקלימיות, כך שתנאי מזג אוויר קיצוני, כגון רוחות חזקות, גלי חול, שיטפונות, עלולים להשפיע, באופן שאינו מהותי, על ביצוע עבודות באתרים. אורון נדל"ן עוקבת אחרי הסיכונים הללו כדי להתמודד עם השפעות אפשריות של שינויי האקלים, בין היתר, מקיימת נהלי בטיחות מתאימים, מתחזקת את האתרים באופן שוטף ועוקבת אחרי דיווחים אודות תנאי האקלים, על מנת להיערך ולפעול בהתאם לשינויים הצפויים. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת אורון נדל"ן, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה משינויי אקלים.

5.14.2. עמידה בתנאי רגולציה סביבתית - במסגרת פעילותה, אורון נדל"ן מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הנוגעות להקמה, ניהול, וביצוע פרויקטי בנייה ויזמות, הן על פי דרישות הרגולציה הסביבתית והן על פי דרישות הרשויות המקומיות המוסמכות. בין הוראות הרגולציה הסביבתית החלות על אורון נדל"ן ניתן למנות את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 ותקנותיו; חוק המים, התשי"ט 1959- ותקנותיו; חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח- 1968 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

בנוסף, קבלת היתרי בנייה, חפירה ודיפון כפופה לבחינה ובדיקה של השפעתם הסביבתית, כך, שאורן נדל"ן נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים, תכנוניים ועירוניים, הניתנים לה על ידי הרשויות המקומיות המוסמכות, בין היתר עשוי לכלול עריכת תסקירי השפעה לסביבה ועמידה בסטנדרטים של בנייה ירוקה, בהתאם לתקנים (תקן 5281 תקן בנייה ירוקה). לאחר סיום כל פרויקט בנייה, אורן נדל"ן נדרשת לקבל אישור אכלוס מהרשויות המקומיות, תנאי שהוא הכרחי לצורך אפשרות השימוש בנכס. אישור זה ניתן לאחר בדיקה כי החברה עמדה, בין היתר, בכל דרישות הרגולציה הסביבתית ובתנאים הסביבתיים שניתנו לה במסגרת ההיתרים והרישיונות. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה באמצעות אורן נדל"ן כתוצאה מעמידה בהוראות הרגולציה בתחום.

5.14.3 אירועים סביבתיים - למיטב ידיעת אורן נדל"ן, במהלך תקופת הדוח, לא אירעו אירועים סביבתיים הקשורים בפעילותה אשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה, ובהתאם להשפעות מהותיות על פעילותה. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אורן נדל"ן אינה צד להליכים משפטיים הקשורים באיכות הסביבה.

5.14.4 עלויות סביבתיות מהותיות - אורן נדל"ן משקיעה משאבים על מנת להפחית את השפעת פעילותה על הסביבה. בעניין זה, יש לציין כי למועד הדיווח לא נשאה אורן נדל"ן בעלויות סביבתיות מהותיות ואינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2025.

הערכת החברה בדבר צפי השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה והעלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2025 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה.

5.14.5 מדיניות בניהול סיכונים סביבתיים - על מנת למזער את הסיכונים הסביבתיים הנלווים לפעילותה, ולקדם הליכי תכנון ברי קיימא בפרויקטים הנבנים ובאלה שמתוכננים לעתיד, מקדמת אורן נדל"ן ויוזמת פעולות אשר נועדו לשמור על הסביבה. אורן נדל"ן פועלת על פי נהלי איכות סביבה פנימיים וכן נעזרת ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים רלוונטיים. כמו כן, במסגרת הליכי התכנון ובהתאם לדרישות הסביבתיות, מבצעת החברה סקרים סביבתיים שונים ביחס לפרויקטים.

כמו כן, אורן נדל"ן מחזיקה בתקני ISO, לרבות ISO14001:2015. בנוסף, אורן נדל"ן מבצעת את הפרויקטים בהתאם לתקני הבנייה הנדרשים, לרבות על פי תקן בנייה ירוקה, 5281, על פי הנדרש מהרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות הרגולציה הסביבתית.

5.15 **הסכמים עם בעלי מניות באורן נדל"ן**

ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח אורן נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

5.16 **גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים** - לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראו סעיף 17 לדוח.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

- 6.1 **תחום התשתיות והבניה** - לצורך ביצוע עבודות בתחום התשתיות והבניה מפעילה החברה באמצעות אורון תשתיות, קבלני משנה שמעמידים ציוד מכני הנדסי לרבות מפעילי ציוד, בנוסף לציוד שבבעלותה (בהיקפים לא מהותיים). בנוסף כחלק מיישום האסטרטגיה של החברה היא מעמיקה את יכולותיה בעבודות תשתית בתחום התת קרקע (שירותים גיאוטכניים, דיפון וביסוס, מינהור ועוד), לפרטים אודות תחום התת קרקע ראו סעיף 1.2.2.1 לעיל. במסגרת זו רכשה החברה באמצעות אורון תשתיות פעילות של צד ג', לרבות ציוד הנדסי שימש אותה לביצוע העבודות, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.
- 6.2 **תחום התעשייה** - לצורך עבודת החברה בתחום התעשייה מפעילה החברה באמצעות אורון תעשיות, מפעלי בטון, מפעלי אספלט, ציוד חציבה וכרייה, מערכי גריסה ומכונות גריסה נייחות וניידות, לפרטים אודות המחצבות, מפעלי הבטון ומפעלי האספלט של הקבוצה ראו סעיפים 4.2.1-4.2.3. כמו כן, החברה באמצעות אורון תעשיות, מחזיקה במשאיות להובלת אגרגטים ומשאיות מערבלי בטון לאספקת בטון מובא, משאבות בטון, כלים הנדסיים לביצוע עבודות פיזור אספלט, משאית להובלת ציוד, כמפורט בסעיף 4.2.4 לעיל.
- בנוסף, מחזיקה החברה באמצעות אורון תעשיות, בזכויות שימוש, הרשאה ושכירות במחצבות, מפעלי בטון ואספלט כמפורט בסעיפים 4.2.1-4.2.3 לעיל.
- 6.3 לשלמות התמונה יצוין, כי החברה רכשה באמצעות חברת בת, בסכומים שאינם מהותיים, פעילות לרבות ציוד בתחום האלומיניום בפרייקטים לבניה למגורים (במסגרת פעילות אורון נדל"ן) ופרייקטים לבניה (במסגרת אורון תשתיות) לצורך הקטנת התלות שלה בצדדים שלישיים והרחבת יכולותיה. בנוסף פועלת החברה להקים מפעל לייצור אלמנטים טרומיים שימשו אותה לטובת פרייקטים במגזר התשתיות ובמגזר הנדל"ן, שהיקף ההשקעה החזוי לשנה הקרובה מסתכם בסכומים שאינם מהותיים לפעילותה.
- 6.4 **כללי** - לקבוצה רכוש קבוע המשמש לפעילותה בהם מבני משרדי מכירות לתחום הנדל"ן היזמי, כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי, מחשוב, שרתים ומערכות מידע מתקדמות.
- 6.5 למועד הדוח, שוכרת החברה משרדים בבאר שבע ובחולון, בשטח כולל של כ-3,700 מ"ר. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים.

לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמי שכירות בקשר עם המשרדים בבאר שבע, מול בארות אנרגיה בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטת בעלי השליטה בחברה, ראו באור 28(ד), בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

6.6. לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה הקבוצה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 כמלאי בתחום ייזום ובניה של נדל"ן למגורים בישראל ראו סעיף 5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראה באור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

7. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מועסקים בקבוצה 571 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2024:

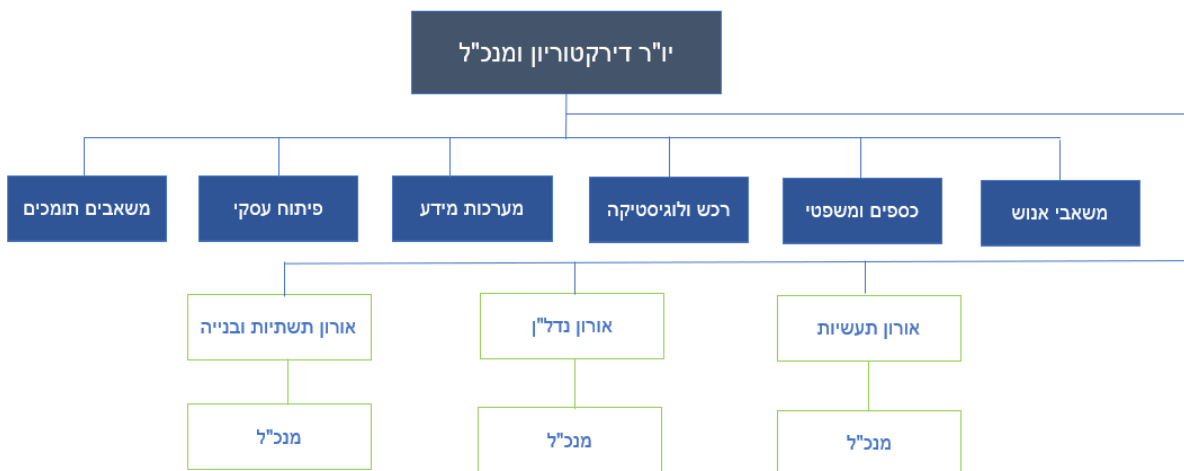
31.12.2023	31.12.2024	תחום פעילות
136	230	תשתיות ובניה*
139	117	ייזום ובנייה של נדל"ן למגורים בישראל
109	166	תעשייה**
46	54	הנהלה ומטה
430	567	סה"כ

* כולל עובדים זרים המועסקים באמצעות היתר העסקה מרשות האוכלוסין, כאמור בסעיף 1.2.3 לעיל.

** לא כולל 26 עובדים בשותפות כנרת אורון (100%).

סמוך למועד הדוח עובדים בקבוצה כ- 640 עובדים (לא כולל 34 עובדים בשותפות כנרת אורון). לשלמות התמונה יצוין כי, הגידול בנתונים לעומת הנתונים ביום 31 בדצמבר 2024, נובעים בעיקר מקליטת עובדים זרים נוספים במסגרת אורון ע"ז המשולבים בחברות הקבוצה.

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה³⁵:



7.1. השקעות החברה באימונים והדרכה

החברה משקיעה בהדרכת עובדים הן באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים, והן באמצעות לומדות ממוחשבות והדרכות פרונטאליות בנושאים גולטורים שונים. בנוסף, החברה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל הישיר בתחום הפעילות. כמו כן, לקראת סוף השנה החולפת, החברה סיימה להקים מרכז הדרכה פנימי שישמש את עובדי הקבוצה להדרכות שונות בו היא תקיים, בין היתר, הדרכות מקצועיות ותקופתיות בנושאים שונים כגון בטיחות, מערכות מידע וכדומה.

7.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

בקבוצה נהוגים מספר סוגי הסכמי העסקה, בהם: הסכמי העסקה לפי שעות, הסכמי העסקה חודשיים גלובאליים והסכמי העסקה שעתיים או גלובאליים הכוללים פרמיות. הקבוצה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד ובהתאם להסכם העסקה האישי מולו. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרנות השתלמות. בנוסף הסכמי העסקה בענף התשתיות והבניה כפופים לצו ההרחבה של ענף הבניין ובהתאם פועלת החברה לפיהם עבור העובדים הרלוונטיים. כמו כן, הקבוצה מעסיקה מעת לעת עובדים זרים בהתאם להיתרי העסקה המשתנים בהתאם להחלטת הרשויות השונות.

מרבית העובדים בחברות הקבוצה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, ובהתאם היתרות בגינם מופרשות בקופות האישיות, בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה העומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה. כמו כן, מספר עובדים בחברה אינם מועסקים על ידי החברה ומעניקים את שירותי הניהול באמצעות חשבונות. לפרטים נוספים ראה ביאור ט2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

³⁵ לפירוט בגין המשאבים התומכים, שיובצעו תחת חברת אורון משאבים, ראו סעיף 1.2.3 לעיל.

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

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

בנוסף, החברה קיבלה באמצעות חברת בת, במהלך השנה היתר להעסקת 350 עובדים זרים בענף הבניין, כמפורט בסעיף 1.2.3, ומעניקה להם את כל הזכויות הנדרשות בהתאם לנוהל העסקת עובדים זרים ובהתאם לדיון. לפרטים נוספים אודות העסקת עובדים זרים בענף התשתיות ראו סעיף 3.1.3.5.

7.3 תכנית תגמול הוני ומתאר לעובדים

ביום 25 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני למנהלים ועובדים בקבוצה, לרבות נותני שירותים. באותו מועד אישר דירקטוריון החברה מתאר המאפשר הענקה של עד 4,830,300 אופציות לא סחירות וללא תמורה לעובדים ומנהלים בחברה, הניתנות למימוש לעד 4,830,300 מניות רגילות של החברה. כמו כן, מתוך סך כמות האופציות על פי המתאר, אישרו ועדת התגמול (ביחס לנושאי משרה) ודירקטוריון החברה הקצאה של עד 4,025,250 אופציות, הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות של החברה, בכפוף להתאמות כמקובל. יצוין כי ביום 10.5.2023 תוקן המתאר בכל הנוגע לזהות הניצעים וכמות האופציות המיוחסת לניצעים בתמהיל הפנימי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-043069).

בנוסף, ביום 21.11.2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול (ביחס לנושאת משרה) הקצאה נוספת, בהתאם למתאר כאמור לעיל, של 900,250 אופציות, הניתנות למימוש לעד 900,250 מניות רגילות של החברה³⁶, ל-61 עובדים ונושאת משרה, ובנוסף 180,000 אופציות, הניתנות למימוש לעד 180,000 מניות רגילות של החברה, יוקצו ל-2 נותני שירותים, כהגדרתם במתאר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9.12.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-622975).

7.4 אנשי מפתח

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

³⁶ יצוין כי תחשיב אודות יתרת האופציות מכוח המתאר, לקח בחשבון את האופציות שפקעו וחזרו למאגר החברה, עקב עזיבת עובדים בקבוצה.

8. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל לתקופה של (12 חודשים)	התאמות (לתקופה שעולה על 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
991,191	258,058	1,249,249	נכסים שוטפים
866,106	157,577	1,023,683	התחייבויות שוטפות
125,085	100,481	225,566	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להסברים אודות סעיפים המרכיבים את ההון החוזר של החברה ראה בסעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף כחלק ב' לדוח זה.

לנתונים בדבר ממוצע ימי אשראי ספקים ולקוחות בתחום התשתיות והבניה ותחום התעשייה ראו סעיפים 3.5.3, 3.8.3, 4.4.5 ו-4.10.4 לעיל.

9. נכסים לא מוחשיים

חברות הקבוצה מחזיקות, בין היתר, בנכסים לא מוחשיים כגון רישיונות, היתרים, הרשאות וכדומה אשר מפורטים בדוח זה לעיל במסגרת תיאור תחומי הפעילות של החברה. לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של החברה להם נזקף ערך בדוחות הכספיים של החברה, ראה בראש 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

10. מימון, אשראי והשקעות

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

10.2 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של החברה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		
הלוואות לזמן קצר			
7.63%	7.13%	ריבית משתנה על בסיס פריים	מקורות בנקאיים
הלוואות לזמן ארוך			
6.84%	6.76%	ריבית משתנה על בסיס פריים	מקורות בנקאיים
7.77%	7.28%	ריבית נומינלית קבועה	אגרות חוב

10.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד הדוח:

טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (ממוצעת) סמוך למועד הדוח	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מטבע בו ניתן האשראי
8%-6.1%	346,752	7%	437,195	ש"ח

10.4. אשראי שהתקבל מיום 31.12.2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

מיום 31 בדצמבר 2024 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 והבניה), 4.5.1 (בתחום התעשייה) ו- 5.8 (בתחום הנדל"ן היזמי בישראל).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סך מסגרות האשראי לז"ק (שאינן משויכות לחשבונות ליווי של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים פיננסים, הסתכם לסך של כ- 176 מיליוני ש"ח (כ- 57% מסגרות מחייבות) מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נוצל סך של כ- 48 מיליון ש"ח (לעומת כ- 170 מיליוני ש"ח וכ- 18 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2023). נכון לסמוך למועד פרסום הדוח סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) הסתכם ב- 176 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ- 91 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 0.5% ו-1.3%.

10.6. הלוואות מהותיות ועילת הפרה צולבת

להלן תמצית פרטים עיקריים אודות הלוואות מהותיות:

הערת	פירוט תנאים עיקריים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ₪)	הלוואה
לפרטים ביחס לאגרת החוב, לרבות תיאור אמות המידה ואופן העמידה בהן, ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון וביאור 15 לדוחות הכספיים.	שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (בכפוף לתקופות ריפוי שנקבעו), ובכלל זה אירועי חדלות פירעון, הליכי פירוק, כינוס, הקפאת הליכים והסדרי נושים, מיזוג בתנאים מסוימים ללא אישור של מחזיקי אגרת החוב, הרעה מהותית במצב החברה, אי פרסום דוח כספי במועד, אי עמידה באמות מידה, שינוי עיקר פעילות, מכירת רוב נכסי החברה שלא בהתקיים תנאים שנקבעו, הפרה צולבת ³⁷ , הפרת התחייבות לשעבוד שלילי וכיו"ב. כמו כן, כולל שטר הנאמנות מנגנוני התאמת ריבית במקרה של ירידת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות ואפשרויות לביצוע פדיון מוקדם כמקובל בהנפקות מסוג זה.	207,471	אגרת חוב (סדרה ג')
לפרטים ראו סעיף 5.8.4 לעיל.	הסכם המימון והליווי כולל סעיפים מקובלים להסכמי הלוואה בתחום, לרבות ריבית פריים רבעונית בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5%. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה ומועד פירעון עד יוני 2026. להבטחת פירעון האשראי על פי הסכם המימון תועמדה לטובת המלווים בטוחות כמקובל, ובכלל כך תירשם משכנתא על מלוא זכויות הבעלות של בעלי המקרקעין בפרויקט, יירשם שעבוד ראשון בגין זכויות חברת הבת בפרויקט ותועמד ערבות של החברה.	101,485	מימון פרויקט סיגליות (אשראי פרויקטאלי)
	הסכם המימון והליווי ע"ס 830,00 (מתוכם כ- 120 מיליון ₪ כהלוואת זמן קצר), וכולל סעיפים מקובלים להסכמי	*--	מימון פרויקט התחדשות

³⁷ נקבע כי במקרה שסדרת אג"ח אחרת או במקרה שחוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה העולים (במועד העמדתם לפירעון מיידי) 10% (ביחס לסדרה ג') מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, הועמדו לפירעון מיידי (והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה תוך 30 ימים ממועד שהועמדו לפירעון מיידי), תתקיים תניית הפרה צולבת.

הערת	פירוט תנאים עיקריים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ₪)	ההלוואה
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30.09.2025, אסמכתא מס' 2024-01-606994.	הלוואה בתחום, לרבות ריבית פריים שנתית בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5%. בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה ומועד פירעון בתום 36 חודשים ממועד תחילת הבנייה של הפרויקט. להבטחת פירעון האשראי על פי הסכם המימון תועמדה לטובת המלווים בטוחות כמקובל, ובכלל כך תירשם משכנתא על מלוא זכויות הבעלות של בעלי המקרקעין בפרויקט, יירשם שעבוד ראשון בגין זכויות חברת הבת בפרויקט ותועמד ערבות של החברה. כמו כן, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי (ובכלל כך עילת שינוי שליטה ועילת הפרה צולבת (cross default)).		עירונית בדרך השלום, ת"א
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 09.12.2024, אסמכתא מס' 2024-01-622972.	הסכם המימון והליווי ע"ס 790,000 (מתוכם כ-130 מיליון ₪ כהלוואה לזמן קצר), וכולל סעיפים מקובלים להסכמי הלוואה בתחום, לרבות ריבית פריים שנתית בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5%. בנוסף, הבנק יהיה זכאי לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה ומועד פירעון בתום 47 חודשים ממועד תחילת הבנייה של הפרויקט. להבטחת פירעון האשראי על פי הסכם המימון תועמדה לטובת המלווים בטוחות כמקובל, ובכלל כך תירשם משכנתא על מלוא זכויות הבעלות של בעלי המקרקעין בפרויקט, יירשם שעבוד ראשון בגין זכויות חברת הבת בפרויקט ותועמד ערבות של החברה. כמו כן, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי (ובכלל כך עילת שינוי שליטה ועילת הפרה צולבת (cross default)).	--*	מימון פרויקט התחדשות עירונית ברח' החשמונאים, בת ים

*למועד פרסום הדוח טרם נמשכו סכומים מכוח הסכם ההלוואה.

10.7. בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח אין חוב או מספר חובות בסכומים המקיימים את הספים שנקבעו במסגרת עילת cross default (הפרה צולבת) הכלולה הן בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה³⁸, והן בפרויקטים של דרך השלום, גבעת אולגה, החשמונאים וביאליק³⁹.

10.8. **שעבודים וערבויות**

הסכמי מימון מסוימים, שנחתמו למימון רכוש קבוע או פרויקט מסוים, כללו לרוב שעבודים של הנכסים והזכויות של החברה בהם, לרבות זכות לתקבולים, הון מניות, חשבונות בנק וכדומה. בחלק מההסכמים העניקו חברות הקבוצה התחייבות לשעבוד שלילי (היינו, שלא ליצור שעבודים נוספים) (למעט שעבוד ספציפי לרכישת/מימון נכס) מעבר לשעבודים שהיו קיימים במועד ההתקשרות).

בנוסף לאמור, החברה, העמידה, במהלך העסקים הרגיל, ערבויות לטובת חברות אחרות בקבוצה, כמקובל בתחום.

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים ראו באור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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

לפרטים אודות ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות בהן התחייבו חברות הקבוצה ראו באורים 13 ו- 15 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

10.10. **דירוג אשראי**

לפרטים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024.

11. **השקעות**

נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות, למעט השקעות בתחום התעשייה בקשר עם מחצבת דושן כמפורט בסעיף 4.2.1.2 לעיל. בנוסף, יצוין כי מעת לעת מתקשרת החברה, במהלך שגרת עסקיה, עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע משותף בפרויקט מסוים, בהתחשב במדיניות ניהול הסיכונים של החברה (למועד הדוח לחברה פרויקט אחד כאמור - במסגרת פרויקט פארק אריאל שרון).

³⁸ יובהר, כי הסכום כאמור מתייחס לסך האשראי אשר לגביו חלה תניית הפרה צולבת במישרין, ואינו כולל סכומי אשראי שעשויים להיות מועמדים לפירעון מייד ביחס לעילות אחרות שעשויות להתעורר בנסיבות מסוימות, דוגמת "הרעה משמעותית" אשר נתונות לבחינה ביחס לכל מקרה לגופו.

³⁹ לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי, ראו דיווח מידי מיום 24.2.2025, אסמכתא מס' 2025-01-012539.

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 31.12.2024 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

מעצם היות הקבוצה בעלת פעילות בתחום התשתיות, תעשייה ויזמות, חשופה החברה לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם תוך כדי ביצוע העבודה כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ותשתיות תת קרקעיות, עתיקות וכדומה.

נכון למועד הדוח, לחברות הקבוצה 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- 3.14 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 כתב תביעה שהוגשה על ידי החברה, באמצעות חברת בת, אורון תשתיות, בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה בגלבע, במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח, עניין תביעה שכנגד שהוגשה כנגד אורון תשתיות בהליך האמור, וכן חתימת הסדר הפשרה מול היזם וחברת הביטוח על שחרור כספי ביטוח ראו באור 17ה3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

15.2 לפרטים אודות בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד חברת בת, אורון נדל"ן, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א, וזאת בטענה להצמדת תשלומים למדד שטרם פורסם. סך הנזק העולה בהתאם לבקשה לאישור

התביעה הוערך על ידי המבקשים בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח, ראו באור 17ה2 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

15.3. למעט כמפורט בסעיף 15.1-15.2 לעיל, חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת, לרבות שומה שקיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל על סך של כ- 5.6 מיליון ש"ח דמי שימוש בשטח המתקנים של מחצבת מיתרים לשנים 2015-2020, ושהחברה חולקת עליה, ראו באור 17ה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

16.1 האסטרטגיה של החברה

החברה נמנית על החברות המובילות במדינה בתחומי פעילותה. במסגרת זו החברה פועלת לשמירה ושיפור היתרונות התחרותיים שלה (שעיקריהם מפורטים בסעיף 1.2.3 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. נכון למועד זה, להערכת החברה, יתרת המזומנים שבקופתה יחד עם גיוס מקורות נוספים (חוב ו/או הון), ככל שיידרש, ישמשו לצורך הרחבת תחומי הפעילות של החברה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת לרבות (אך לא רק): הערכות לקראת פרויקטים נוספים בתחום התשתיות והבניה מסוג תכנון ביצוע ופרויקטי זכינות שונים (PPP); השקעה בתחום התעשייה והרחבת כושר הייצור ופריסת הפעילות ברחבי הארץ (לרבות הקמת מפעלי בטון ואספלט נוספים); בתחום הנדל"ן היזמי - רכישת קרקעות לבנייה למגורים ובמיוחד עיבוי צבר הפרויקטים בתחום התחדשות עירונית (פינוי בינוי) וקידום צבר הפרויקטים הקיים בתחום, הן בהיבטי תכנון והן בהיבטים הקניינים, השקעה בתחומים התורמים לשרשראות הערך בענפים ובתחומים בהם פועלת החברה; וכן הרחבת תחומי פעילותה בהתאם להזדמנות עסקיות מתאימות.

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

16.2 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בתחום התשתיות והבניה

החברה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות החברה בתחום התשתיות והבניה, שכן להערכת הנהלת החברה יש ביכולתה לעשות כן ללא השקעות מיוחדות. כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה הציבורית (בניה לא למגורים) ולהתמודד על פרויקטי זכינות מסוגים שונים.

בתחום התעשייה

החברה 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 והאספלט וכן ליישם ולהרחיב את פעילותה באזור הצפון באמצעות שותפות אורון כנרת.

בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

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

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

17. דיון בגורמי סיכון

17.1. סיכונים מאקרו כלכליים

17.1.1. חשיפה לסיכונים ביטחוניים ומקרו-כלכליים בישראל

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

17.1.2. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט

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

בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

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

17.1.3. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

אחד המרכיבים המשמעותיים בהלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה, הוא נושא הריבית המשתנה, ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולשחיקה ברווחיות ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום להשפעה כללית על המשק ולקוחות החברה. לפרטים ראו גם באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

17.1.4. חשיפה לעלייה בעלויות תשומות וחומרי גלם

הכנסות החברה בפרויקטים בתחום התשתיות והבניה ופרויקטים בתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים צמודות למדדים שונים ובעיקר למדד תשומות הבניה ומדד תשומה בסלילה וגישור. החברה חשופה לעלייה במחירי תשומות וחומרי גלם המשפיעה על עלויות הפרויקטים שהיא מבצעת ואשר לא יקבלו כיסוי מלא אם בכלל במסגרת מרכיב ההצמדה על ההכנסות שלה באותם פרויקטים. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון, וכן ראו גם באור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

17.1.5. אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם

אירועים בעלי השפעה שלילית על בטחון או בריאות הציבור בישראל או בעולם עלולים להשפיע לרעה על המצב הכלכלי, הפיננסי ו/או העסקי של החברה, כפי שבא לידי ביטוי מגבלות על פעילות כלכלית בתקופת הקורונה ועל שרשרת הייצור והאספקה ובא לידי ביטוי בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

17.2. גורמי סיכון ענפיים

17.2.1. זמינות ומחירי חומרי גלם

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

17.2.2. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

זמינות עובדי בנייה ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים משפיעה על יכולת החברה וקבלני הביצוע שלה לבצע את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים הדרושים ועלויות הפרויקטים ולמעשה עלולה לפגוע ביכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים כפי שבא לידי ביטוי בעקבות אירועי 7 באוקטובר 2023 ומלחמת חרבות הברזל.

17.2.3. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

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

17.2.4. תחרות מוגברת

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

17.2.5. אבטחת מידע וסייבר

החברה עושה שימוש במערכות מידע ותקשורת לצורך פעילותה השוטפת. בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש החברה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה אשר עלולות להסב נזקים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בדרכים מקובלות כדי לצמצם חשיפות בהיבטי אבטחת מערכות מידע וסייבר. בכלל כך, מיישמת החברה אמצעי הגנה מגוונים להגנה על מערכות המידע, באחריות סמנכ"ל מערכות מידע בחברה, וכן פועלת מעת לעת לעדכן את האמצעי הגנה השונים בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות הזמינות.

17.2.6. סביבה ואקלים

לפרטים אודות התמודדות הקבוצה עם סיכוני סביבה, ראו סעיפים 5.14, 4.11 ו- 3.14 לעיל.

17.2.7. עמידה בתקינה וחקיקה בתחומי הפעילות ושינוי חקיקה

כאמור בסעיף 5.1.5 לעיל, פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן מושפעת מהוראות דין שונות, ובהם חוק הבטחת השקעה וחוק המכר, אשר נועדו להגן על רוכשי הדירות. שינוי 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. בנוסף, פעילות הקבוצה כפופה לרגולציה בתחום פעילות התעשייה, ובכלל כך בהיבטי תמלוגים של המחצבות ואיכות הסביבה. דרישות הרגולציה בתחום כאמור עלולות לפגוע בתוצאות הפעילות, ביכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום התעשייה, וכן אי עמידה בתקנות איכות הסביבה עשויה להביא לנקיטת פעולות מצד המשרד לאיכות הסביבה ולפגיעה בתוצאות העסקיות של הקבוצה.

17.2.8. אשראי לקוחות

החברה נותנת מסגרת אשראי ללקוחותיה, שלעיתים אינו מובטח בביטחונות וחשוף לסיכון של אי פירעון.

17.2.9. סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת הקבוצה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שיהיו כשלים או ליקויים בבנייה אשר עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה) 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.

17.2.10. אי קבלת היתרים

אי קבלת היתרים בפרויקטים שביצועם טרם החל עלול לעכב את תחילת בניית הפרויקט ואף לייקר את עלויותיהם ובמקרים מסוימים הפרה של חוזה פיתוח והסכמי בניה עם רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.

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

הקבוצה התקשרה בהסכמי מימון לצורך מימון רכישת הקרקע ו/או לצורך מימון בניית הפרויקט. אי עמידת הקבוצה בתנאים שנקבעו להסכמי המימון האמורים עלולה לגרום להעמדה לפירעון מידי של הסכמי המימון ולעיכוב ביצוע הפרויקט. בנוסף, בפרויקטים שביצועם טרם החל וכן בייחס ליכולת לאתר ולרכוש קרקעות עבור פרויקטים חדשים, 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 וכן לפגוע ברווחיות הקבוצה.

17.2.12. גילוי עתיקות במקרקעין הקבוצה

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.

17.3 גורמים ייחודיים לחברה

17.3.1 תלות בבעלי השליטה

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון, המקצועיות, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים הפועלים בתחומי פעילות החברה 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 עלול 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 ביטחוניים ומקרו כלכליים בישראל
+		הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט
	+	חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית
+		חשיפה לעליה בעלויות תשומות וחומרי גלם
	+	אירועים הקשורים לביטחון או בריאות הציבור בישראל ובעולם
סיכונים ענפיים		
	+	זמינות ומחירי חומרי גלם
	+	זמינות כוח אדם לענף הבנייה
+		התחייבות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק
	+	תחרות מוגברת
+		אבטחת מידע וסייבר
+		סיכוני סביבה ואקלים
	+	עמידה בתקינה וחקיקה
	+	אשראי לקוחות
	+	סיכוני יזמות
	+	אי קבלת היתרים
	+	אי עמידה בהסכמי מימון ו/או אי התקשרות בהסכמי מימון
+		גילוי עתיקות במקרקעין
סיכונים מיוחדים לחברה		
	+	תלות בה"ה גילי עזריה ויואל עזריה

פרק ב' דוח דירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2024.

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 והבניה, ביצוע וייזום של פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל ופעילות בתחום התעשייה. לפרטים אודות תחומי פעילותה העסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2024 ("הדוחות הכספיים"), ראו סעיפים 3-5 לפרק א' - תיאור עסקי החברה המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וכן באור 32 לדוחותיה הכספיים.

2. דגשים עיקריים במהלך תקופת הדוח ולאחריו

2.1 תחום התשתיות והבניה

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31.12.2024 גדל בכ- 3% ביחס לתום שנת 2023, ועמד על כ- 2.6 מיליארד ש"ח (צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח הינו בהיקף דומה ליום 31.12.2023). לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.7 בפרק א' - תיאור עסקי החברה, המצורף לדוח התקופתי.

2.1.2. ביום 20 לינואר 2025 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובניה (100%) הודעה מחברת נתיבי איילון בע"מ על זכייה במכרז לביצוע להקמת הקו הכחול במקטע בכביש 412, הכולל עבודות העתקת תשתיות, פיתוח נופי, סלילה והסדרת הקו הכחול בתחום העיר נס ציונה. העובדה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 283 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) הצמודה בעיקרה למדד מחירי תשומות הסלילה והגישור ולמדד

מחירי הבניה למגורים. תקופת העבודות הינה 47 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 21.01.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005821).

2.1.3. בחודש פברואר 2025 רכשה החברה, בסכום שאינו מהותי עבורה, פעילות בתחום עבודות התת קרקע, וזאת כחלק ממאמציה של החברה להמשיך ולהעמיק את יכולותיה בתחומי פעילותה, ובכלל כך למצב את מעמדה בתחום. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2.1 פרק א' - תיאור עסקי החברה.

2.2 תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.2.1. בשנת 2024, המשיכה החברה את הליך הסינרגיה הגלומה בפעילותה בתחום זה בין מרכיבי הייזום ובין מרכיב הביצוע, ובכלל כך השלימה לפני כשנה את המיזוג המשפטי בין פעילות חברת המגורים ובין פעילות אורן נדל"ן. מיזוג כאמור נועד, בין היתר, לחזק את זרוע הנדל"ן של החברה תוך ניצול היתרונות והניסיון של החברה הן בצד הייזום והן בצד הביצוע. לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 1.2.2.2 ו-5 בפרק א' - תיאור עסקי החברה, וכן וביאור 34 לדוחות הכספיים.

2.2.2. בשנת 2024 נמכרו יח"ד 389 (לעומת 274 יח"ד בשנת 2023), במסגרת הקמה של 5 פרויקטים שונים ו-3 פרויקטים לגביהם התקבל היתר בניה או שלמועד הדוח צפוי להתקבל היתר בניה במהלך שנת 2025, כאשר למועד הדוח ישנן 1,272 יח"ד בהקמה ו-566 יח"ד בתכנון. לאחר תאריך החתך ועד ליום 13 במרץ 2025 נמכרו 23 דירות.

2.2.3. צבר הדירות למכירה ליום 31.12.2024 הינו 1,604 יח"ד (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגין מלוא ההכנסה), בהיקף מצטבר של כ-2 מיליארד ש"ח הכולל: (א) כ-860 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים אשר בביצוע; ו-(ב) כ-1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה, וזאת לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2023.

2.2.4. לחברה עודפים¹ בפרויקטים בביצוע בהיקף של כ-318 מיליון ש"ח, אשר למועד פרסום הדוח מתוכננים להיות משוחררים בין השנים 2025-2026 והון עצמי שהושקע בפרויקטים בתכנון בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח. לפרטים ראו גם סעיפים 5.8 ו-5.9 בפרק א' - תיאור עסקי החברה.

יודגש כי המידע כאמור הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על תוכניות העבודה הקיימות וניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים, עלויות ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 בפרק א' - תיאור עסקי החברה.

¹ עודפים, קרי מזומנים שצפויים להימשך מח-ן הליווי מרווחים ו/או הון עצמי שהושקע וטרם נמשך.

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 כחברה בעלת פעילות ארצית בתחום זה, ובכלל כך: (א) מקימה אורון תעשיות באמצעות שותפות כנרת אורון מחצבה באזור דושן בצפון הארץ, במסגרת שותפות זו אף פועל מפעל אספלט באזור פוריה; (ב) החלה לשווק בתחילת שנת 2024 בשני מפעלי בטון חדשים בקריית גת ובחצב, לאחר שהשלימה את הקמתם בשלהי שנת 2023; (ג) התקשרה החברה בהסכם שכירות למפעל בטון חדש פעיל בבית שמש; ו- (ד) קידמה החברה הקמתם של מפעלים חדשים, כמפורט בסעיף 4.1 לפרק א' - תיאור עסקי החברה.

2.4 כללי

2.4.1. ה-EBITDA² בשנת 2024 הסתכם בכ- 135.9 מיליון ש"ח ובכ- 26.3 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2024 (לעומת כ- 101.5 מיליון ש"ח בשנת 2023 וכ- 18.2 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2023).

2.4.2. ביום 25.2.2024 הודיעה החברה על החלפת חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג החברה ואגרות החוב על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ, החברה ואגרות החוב תדורגנה על ידי חברת הדירוג מידרוג בע"מ. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 25.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-016525), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. באותו היום פירסמה חברת הדירוג מדרוג בע"מ, דוח דירוג, לפיו דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') הינו "Baa1.il". לדוח הדירוג ראו דיווח מידי של החברה מיום 25.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-15-019026), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.4.3. בהתאמה להחלפת החברה המדרגת כאמור, ביום 29.2.2024 הודיעה חברת הדירוג מעלות על סיום המעקב אחר דירוג החברה ואגרות החוב שלה (סדרות ב' ו-ג'). לפרטים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס': 2024-15-021099 ו-2024-01-021135), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה. כמו כן, בהמשך להחלפת חברה מדרגת ועדכון דירוג החברה, ביום 29.2.2024 הודיעה החברה, על פי הוראות סעיף 5.8 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), על התאמת שיעור הריבית השנתית של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב'), כך שיופחת בשיעור של 0.25%³ וזאת החל ממועד הפסקת

² רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-9 מיליון ש"ח ושל כ-30 מיליון ש"ח לרבעון הרביעי של שנת 2024 ולשנת 2024, בהתאמה), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.7 מיליון ש"ח ושל כ-2.9 מיליון ש"ח לרבעון הרביעי של שנת 2024 ולשנת 2024, בהתאמה). יובהר כי נתון ה-EBITDA אינו נתון מוכר לפי תקני ה-IFRS או כל כללי חשבונאות מקובלים אחרים כמדד למדידת ביצועים פיננסיים ואינו צריך להיחשב כתחליף לרווח או הפסד, לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת או למונחים אחרים של ביצועים תפעוליים או נזילות שנקבעו בהתאם לתקני ה-IFRS. מדד ה-EBITDA משמש את ההנהלה להשוות את ביצועי החברה לתקופות קודמות, לניתוח מגמות ולמטרות תכנון ותקצוב פעילותה.

³ לאחר ששיעור הריבית השנתית הותאמה לשיעור של 5.05% חלף, 4.8% כתוצאה מירידת דירוג כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-052008).

הדירוג על ידי מעלות. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-021129), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.5 ריבית ואינפלציה

שיעור האינפלציה לשנת 2024 עמד על כ-3.4%. בתחילת השנה שיעור האינפלציה השנתי ירד מ-3% והגיע לכ-2.5% בפברואר, אך בעקבות המשך הלחימה, המובילה לעלייה בהוצאות הביטחון ולגל התייקרויות במשק, שבה האינפלציה לעלות בהדרגה והגיעה עד ל-3.4%⁴. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2025, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות כ-2.6% ואילו במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 2.3%. בהחלטת הריבית מחודש ינואר 2025 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, כאשר בהתאם להערכות הבנק הריבית תמשיך לרדת בהדרגה לאורך שנת 2025 ותתייצב בסוף השנה על טווח שבין 4% ל-4.25%. לשלמות התמונה יצוין כי בהחלטת הריבית האחרונה מחודש פברואר 2025, נותרה הריבית ללא שינוי.

יובהר, כי התחזית כאמור נערכה תחת ההנחה שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לנוכח ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות ברבעון האחרון ובפרט הרגיעה היחסית בחזית לבנון, כך שההסתברות שאנו מייחסים לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר, פחתה. עם זאת, סיכון זה עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד ביחס לרגיל. לפיכך, רמת אי הודאות סביב תחזיות הצמיחה, האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה עדיין גבוהה.

פרמטרים אלו של אינפלציה וריבית הינם בעלי השפעה משמעותית על מדיניות הבנקים המרכזים ובהתאמה על הסביבה המאקרו כלכלית בעולם, ובכלל כן בישראל וכן על והסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה.

סביבה מאקרו כלכלית המתאפיינת בשיעורי אינפלציה גבוהים ובעלויות ריבית עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה באופנים שונים, ובכלל כן, הריבית בגין הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה מתאגידים פיננסים שהינן בריבית משתנה (צמודה לפריים) תגדלנה ובהתאמה גם הוצאות המימון של החברה. כמו כן עלייה בשיעורי הריבית על משכנתאות והגברת אי הוודאות הכלכלית השוררת כיום בשוק עלולות להשפיע על הביקושים לרכישת דירות (הן חדשות והן יד שניה) ובהתאם על מדיניות המכירות והמחירים של החברה בתחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.

למועד הדוח, בפרט לאור מגמת ההתמתנות באינפלציה ובשיעורי הריבית, לא מאותרת השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של הקבוצה בשל שינויים מאקרו כלכליים כאמור. לפרטים נוספים ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים בדבר סיכוני שוק.

⁴ לפרטים ראו סקירה שנתיית 2024 של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב:

https://content.tase.co.il/media/zlupjwg3/2024_annualreview_heb.pdf?guid=2d5f6584-f642-437e-81fd-ff8a791744f1

2.6. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" - כידוע, ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר למועד הדוח הינה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים.

בתוך כך, השפעות המלחמה ניכרו בתחילתה, במשק בכלל ובענפי הפעילות של החברה בפרט. במסגרת זו, מרבית האתרים בהם פעלו חברות בענף התשתיות והבניה נסגרו לפעילות בשלבים הראשונים של המלחמה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות הרלוונטיות. כמו כן, נוכח הגיוס הכללי שהוכרז ובהתחשב במגבלות החלות על עובדים פלשתינאים והעדרם של חלק מהעובדים הזרים, זמינות כוח האדם צומצמה בקרב קבלנים רבים (לרבות קבלני משנה) וכן בקרב ספקים רבים. בהתחשב באמור, קצב העבודות בפרויקטים המבוצעים בתחום התשתיות והבניה ובתחום הנדל"ן למגורים הואט משמעותית, ברבעון הרביעי של שנת 2023, ואף בחודשים הראשונים של שנת 2024 ומרבית העבודות שיועדו לביצוע בתקופה כאמור, בהתאם לתוכניות העבודה המקוריות של הפרויקטים השונים, נדחו במספר שבועות או חודשים (ובהלימה, גם התשלומים וקצב ההכרה בהכנסות, וזאת בנוסף לתוספת עלויות בבסיס תקציב הפרויקטים הקיימים שנגרמו כתוצאה מהחלפת כח האדם והתייקרויות נוספות).

באופן דומה, השפעות המלחמה נתנו אותותיהן גם בתחום התעשייה, אשר עיקר מכירותיו מיועדות ללקוחות בענף הבניה והתשתיות ובהתחשב בהשפעות כאמור לעיל, מכירות הקבוצה בתחום התעשייה חוו גם הן האטה.

בנוסף, גם מגבלות שהוטלו על תנועה והעברת סחורות משטחי C, בהם ממוקמת מחצבת מיתרים, מפעל האספלט ואחד ממפעלי הבטון של הקבוצה, לשטחי ישראל, פגעו ביכולת לייצר ולשווק את חומרי המחצבה והוסיפו להאטה בפעילות התחום ברבעון הרביעי ובחודשים הראשונים של שנת 2024.

במהלך שנת 2024 הפעילות חזרה לשגרה הדרגתית ולמועד פרסום הדוח, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים.

לפרטים אודות השפעות על תוצאות הפעילות ברבעון הרביעי ראו סעיף 3.1 להלן. כמו כן, יצוין כי בהתאם לנתונים ולמידע הקיים נכון למועד זה ובשים לב לאי הוודאות הקיימת, ערכה החברה עדכוני אומדנים ביחס לכלל צבר הפרויקטים שבביצוע בתחום התשתיות והבניה, וזאת בשיעור ובהיקף שלמועד זה אינם בעלי השפעה מהותית על הרווחיות הגלומה בסך צבר הפרויקטים של החברה. כמו כן, למועד הדוח, בהתאם למידע הקיים כיום כאמור, לא חלו עדכונים מהותיים באומדני החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובהפרשות החברה לחובות מסופקים כתוצאה מהמלחמה.

בנוסף, למועד פרסום הדוח לא מאותרת השפעה מהותית על מצב נזילותה של החברה וזמינות מקורות האשראי המשמשים את החברה לפעילותה. בכלל כך, יתרת המזומנים עומדת על כ-102.9 מיליון ש"ח ומסגרות האשראי הלא מנוצלות לזמן-קצר (לרבות מסגרות אשראי ממוריאליות ולמעט חשבונות ליווי בפרויקטי הנדל"ן) מסתכמות בסך של כ-128 מיליון ש"ח.

2.7. לאירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

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

נכסים	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים ושוי מזומנים	102,941	106,592	(3%)	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
פיקדונות וחשבונות ליווי	82,752	21,869	278%	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים והגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר (1) מצבירת מזומנים עודפים בפרויקט שבניתו צפויה להסתיים ויח"ד שנמכרו בו להימסר ומכירות יח"ד ("פרי סיל") בפרויקט חדש שנפתח בו חשבון ליווי.
לקוחות והכנסות לקבל	637,977	405,063	58%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית בכלל המגזרים.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	301,299	494,573	(39%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
נכסים שוטפים אחרים	124,280	83,717	48%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור שלושה פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, שצפויים להתחיל להתבצע בחודשים הקרובים.
חייבים לזמן ארוך	80,449	67,209	20%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
רכוש קבוע	175,311	150,338	17%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה (הקמת מפעלי בטון חדשים ורכישת קרקע עבור מפעל בטון עתידי נוסף, הגדלת מערך המשאיות להובלה עצמית, מערבלי בטון ומשאבות הבטון).

		31.12.2023 (אלפי ש"ח)	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	נכסים
הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין מפעלי בטון חדשים.	% שינוי	74,574	107,940	נכסים לא שוטפים אחרים

התחייבויות	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	256,841	313,954	(18%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מירידה נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה המתקדמים בהם נמצאים של פרויקטים שצפויים להימסר במלואם בחודשים הקרובים ובהתאם גביה של תקבולי לקוחות והתקדמות ביצוע של פרויקטים קיימים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	284,299	198,700	43%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית בכלל המגזרים.
זכאים ויתרות זכות	196,192	191,793	2%	--
מקדמות מדיירים	177,492	173,851	2%	--
חלויות שוטפות של אגרות חוב	66,405	60,633	10%	הגידול בחלויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג'.
התחייבויות שוטפות אחרות	42,454	41,396	3%	--
אגרות חוב	196,867	160,678	23%	הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד, פירעון קרן אג"ח ב'.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	89,911	18,115	396%	הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מנטילת הלוואות חדשות במגזר התעשייה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	64,277	30,320	112%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לזמן ארוך בגין חכירה של מפעלי בטון חדשים (נכס זכות שימוש).
הון עצמי מיוחס לבעלים	238,211	214,495	12%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן, בניכוי דיבידנד בסך 15 מ"ח שחולק בתקופת הדוח.

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 החברה.

3.1.2. תוצאות מאוחדות - להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
הגידול במחזור ההכנסות ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכל המגזרים.	22%	1,518,770	1,860,108	33%	405,101	537,865	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2024 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נגזר בעיקר מהגידול בהיקפי הפעילות כאמור לעיל.	24%	168,117	207,737	15%	38,780	44,407	רווח גולמי
הקטון נטו בהוצאות ברבעון הרביעי 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעיתוי רישום הפרשות למענקים והוצאות נוספות. הגידול בהוצאות בשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בעלויות השיווק והמכירות בפעילות מגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כנגזרת מסטטוס הפרויקטים השונים לרבות פרויקטים הצפויים להתחיל להיבנות בשנת 2025.	5%	98,788	104,140	(12%)	30,517	26,921	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
ברבעון רביעי 2023 ובשנת 2023 עיקר ההכנסות נבעו מרווחי הון ממכירת רכוש קבוע ומחלק החברה ברווח שותפות.	(128%)	(4,091)	1,142	(124%)	(2,602)	631	הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה ברווח שותפות
הרווח התפעולי ברבעון הרביעי 2024 ובשנת 2024 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד לאור הגידול בהיקפי הפעילות. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.	35%	75,960	102,455	55%	10,865	16,855	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר (1) מהפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן	29%	42,388	54,554	43%	11,005	15,731	הוצאות מימון, נטו

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
למגורים בשל הפרויקטים בביצוע והסטטוס שלהם (2) בשל היקף ההשקעות שבוצעו במגזר התעשיות (3) הרחבת אג"ח סדרה ג' (4) עלויות המימון החשבונאיות בגין חכירות ועסקת קומבינציה.	--	8,930	12,121	(112%)	529	(63)	הוצאות מיסים
הגידול בהיקפי הפעילות והרווח הגולמי הן ברבעון הרביעי והן בשנת 2024 לעומת התקופות המקבילות אשתקד הביאו לגידול משמעותי בסך הרווחיות, על אף הגידול בהוצאות המכירה, הנהלה וכלליות ומימון שתומכים בגידול העסקי.	45%	24,642	35,780	(277%)	(669)	1,187	רווח (הפסד) נקי

3.1.3. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
הגידול במחזורי המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם (בהתייחס להשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 2.6).	19%	761,214	908,942	37%	207,023	282,857	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ובשיעור הרווחיות ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול בסך ההכנסות ולאחר התאמות שבוצעו ברווחיות פרויקטים מסויימים הן ברבעון הרביעי של 2023 והן במהלך השנה החולפת, בעיקר עקב השפעת מלחמת חרבות ברזל.	56%	31,072	48,394	1,501%	841	13,466	רווח גולמי

3.1.4. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
הגידול במחזור המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקף המכירות וקצב התקדמות העבודה. בהתייחס להשפעות מלחמת חרבות ברזל על היקפי הפעילות ראו סעיף 2.2.1.1 בדוח התקופתי פרק א'.	31%	502,301	656,193	13%	148,186	168,138	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נבע מהגידול בהיקפי הפעילות כאמור לעיל בעוד הירידה ברווח הגולמי ברבעון הרביעי, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע בעיקר מהתאמת עלויות בפרויקטים וההשפעה החשבונאית המצטברת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט והפרשות, בין היתר, כנגזרת	11%	96,843	107,918	(50%)	28,804	14,325	רווח גולמי

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12		
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024
להתארכות משך ביצוע הפרויקטים ולו"ז מסירת הדירות.						

3.1.5. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
הגידול במחזור המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול ריאלי בפעילות, בין השאר מפתיחת מפעלי בטון חדשים, לרבות השפעה של פרויקטים המבוצעים ע"י מגזר תשתיות ובניה ומגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. בהתייחס להשפעת מלחמת חרבות הברזל על היקפי הפעילות ראו גם סעיף 2.6 לעיל.	22%	304,197	371,469	83%	60,079	110,112	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2024 והשינוי בשיעור הרווחיות לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נגזר בעיקר מגידול בהיקף המכירות ומתמחיל המוצרים שנמכרו.	21%	42,911	51,787	74%	9,310	16,220	רווח גולמי

3.2. נזילות ומקורות מימון

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

הסברים לשינויים	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי לשנת 2024 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה וגידול ביתרת ספקים וזכאים.							תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2024 נבע בעיקר מהרווח בתקופה בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה וגידול ביתרת הספקים שקוזז מגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל בעקבות גידול בהיקפי הפעילות בכל המגזרים.	2,080%	6,032	131,504	292%	35,936	140,949	
ברבעון הרביעי של שנת 2024 תזרימי המזומנים ששימש לפעילות השקעה נבע בעיקר מגידול ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.							תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים בשנת 2024 שימש בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה, וזאת בדומה למהות השימושים בשנה המקבילה אשתקד, בנוסף לגידול ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.	24%	(85,777)	(106,506)	982%	(3,504)	(37,902)	
ברבעון הרביעי של שנת 2024 תזרימי המזומנים שימש בעיקר להקטנת אשראי לזמן קצר. ברבעון המקביל אשתקד התזרימים נטו ששימש לפעילות מימון מקורו בעיקר							תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
	(141%)	69,841	(28,649)	(19%)	(89,900)	(73,008)	

הסברים לשינויים	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			יתרת המזומנים ושווי מזומנים
	% שינוי	2023	2024	% שינוי	2023	2024	
מפירעון קרן אג"ח סידרה ב' וגידול בריביות ששולמו בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. בשנת 2024 התזרים נטו ששימש לפעילות מימון מקורו בפירעון של קרן אג"ח ב' ו- ג', הקטנת אשראי לזמן קצר וריביות ששולמו במזומן, שקוזז מהרחבת סדרה ג' ומלקיחת הלוואות זמן ארוך במגזר התעשייה. בשנת 2023 התזרים נבע בעיקר מהנפקת אג"ח סידרה ג', נטילת אשראי לזמן קצר, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, והלוואות לזמן ארוך במגזר התעשייה למימון חלק מההשקעות.		106,592	102,941		106,592	102,941	

3.2.2. היקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 400 מיליון ש"ח וכ- 525 מיליון ש"ח בהתאמה (לעומת כ- 389 מיליון ש"ח וכ- 356 מיליון ש"ח בשנת 2023, בהתאמה).

3.3 מקורות מימון

3.3.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללות את ההון העצמי הקיים בחברה, אגרות חוב אשר הונפקו לציבור וכן מימון מתאגידים פיננסיים ונותני אשראי אחרים. כמו-כן, במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבונות הליווי, מקטינות את צרכי האשראי בחשבונות כל אחד מהפרויקטים בהתאמה ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

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

הסברים	ליום 31.12		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	2023	2024	
הקטון ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מירידה נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא מסיום ביצועם של שני פרויקטים שצפויים להימסר	313,954	256,841	

הסברים	ליום 31.12		
	2023	2024	
במלואם בחודשים הקרובים והתקדמות ביצוע של פרויקטים קיימים.			
הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מ נובע מנטילת הלוואות חדשות במגזר התעשייה למימון חלק מההשקעות שבוצעו.	18,115	89,911	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת תום שנת 2023 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומגד, פרעון קרן אג"ח ב'.	221,311	263,272	אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות

3.3.3. היקפן הממוצע, בשנת הדיווח, של הלוואות לזמן ארוך והיקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הינם כ- 55 מיליוני ש"ח וכ- 317 מיליוני ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 15 מיליון ש"ח וכ- 322 מיליון ש"ח בשנת 2023, בהתאמה). לתאריך פרסום הדוח, לחברה כ- 603 מיליון ש"ח מסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתוכן כ- 439 מיליון ש"ח בגין אשראי בחשבונות ליווי של פרויקטים לבנית יח"ד.

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

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

3.3.6. להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות:

סך החוב הפיננסי של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 610 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 436 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, חוב של כ- 26 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה וחוב של כ- 148 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4. דירקטורים בלתי תלויים

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד, ה"ה דניאל ברנשטיין, פנחס (פיני) דקל ודפנה טמיר. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. למועד הדוח לא אימצה החברה את ההוראה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק 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 כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא 2. נכון למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה דפנה טמיר, דניאל ברנשטיין ופיני דקל). 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.

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 2024:

שעות	
ב-350	בחברה ובתאגידים מוחזקים

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 ולנתונים 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
קניינות ורכש בניהול פרויקטים	8.5.24	20.5.24
ניהול פרויקט- אורון תשתיות ובניה	4.7.24	9.7.24
ניהול פרויקט - אורון נדל"ן	12.8.24	20.8.24

נושא הדוח	מועד הגשתו	מועד הדין בוועדת הביקורת
בטיחות בעבודה	12.11.24	18.11.24

7. רואה החשבון המבקר ושכרו

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):

2023	2024	
570,000	628,000	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת *
75,000	51,250	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.

** שירותים אחרים כוללים בעיקר שירותי ייעוץ מס.

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין מתן תרומות. עם זאת החברה נוהגת לתרום למוסדות שונים מידי שנה בסכומים שאינם מהותיים לחברה ועל פי יכולותיה התזרימיות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה סך מצטבר כולל של כ- 400 אלפי ש"ח, בעיקר על רקע מלחמת "חרבות ברזל".

9. אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

10.1. ביום 22 בספטמבר 2019, הנפיקה החברה 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). בימים 17.6.2021 וה- 19.7.2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "שטר הנאמנות" ו-"הנאמן")⁵.

כמו כן הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

⁵ שטר הנאמנות פורסם על ידי החברה ביום 12.9.2019. לפרטים נוספים ראו דיווח מאותו היום (אסמכתא מס': 2024-01-095881).

על פי תנאי שטרי הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 בדצמבר 2024
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים וביחס לסדרה ג' - 110 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה הינו כ- 238 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "חוב פיננסי נטו" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים (וביחס לאגרות החוב סדרה ג' - ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה) בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "CAP נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעון יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו כ-60% וביחס לסדרה ג' כ-61%.

פרטים נוספים:

שם הסדרה	אורון אג"ח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019; יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	55,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	55,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	679,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2024 (ש"ח)	55,801,000
שווי שוק ליום 31.12.2024 (ש"ח)	55,341,000
סוג ושיעור הריבית ליום 31/12/24	ריבית בסיס שנתית מקורית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%. בתחילת שנת 2024 הריבית השנתית עמדה על 5.05% ובחודש פברואר 2024 חזרה לריבית המקור לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס' 2024-01-021129) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

שם הסדרה	אורן אג"ח ב'
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב שולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב אשר שולמו או ישולמו, לפי העניין, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) ששולמו או ישולמו, לפי העניין, ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ ⁶
דירוג למועד זה ופרטים אודות הדירוג	"Baa1.il" ⁷
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. לפרטים ראו סעיף 6.2 לשרט הנאמנות.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
פרטי הקשר של הנאמן:	שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון;
שם הנאמן	כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il;
האחראי מטעם הנאמן	כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב
כתובת	טלפון: 03-6389200
פרטי התקשרות	פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפיה לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון 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 לשרט הנאמנות.

⁶ לפרטים אודות החלפת החברה המדרגת ראו סעיף 2.4.2 לעיל.

⁷ לפרטים ראו סעיפים 2.4.2 ו-2.4.3 לעיל.

10.2. ביום 10.7.2023 הנפיקה החברה 112,331,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 6.7.2023. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשרט הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "**שרט הנאמנות**" ו-"**הנאמן**").⁸ על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 10.1 לעיל.

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורן אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)	206,714,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	206,714,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2024 (ש"ח)	207,471,000
שווי שוק ליום 31.12.2024 (ש"ח)	217,257,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
מועדי תשלום ריבית	תשלום החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שיכולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ ⁹
דירוג למועד זה	¹⁰ Baa1.il

⁸ שטר הנאמנות פורסם על ידי החברה ביום 9.7.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מאותו היום (אסמכתא מס': 077514-01-2023).

⁹ לפרטים ראו ה"ש 6 לעיל.

¹⁰ לפרטים ראו ה"ש 7 לעיל.

שם הסדרה	אורן אג"ח ג'
דירוג במועד ההנפקה	'BBB' לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 01-075987-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	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, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפיה לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים הערכתם לעובדי הקבוצה, על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום וצמיחת החברה.

תאריך 19 במרץ 2025.

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה, דירקטור ומנכ"ל

נספח א'

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

ההנהלה, 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 (גילוי) עזריה - מנכ"ל

2. יואל עזריה - יו"ר דירקטוריון

3. עודד בלום - סמנכ"ל כספים

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

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

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

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

1. תהליכי ELC

2. תהליך הכנסות בתחום תשתיות

3. תהליך הכנסות בתחום הביצוע והייזום של פרויקטי נדל"ן למגורים

4. תהליך הכנסות במגזר התעשייה

5. תהליך רכש מספקים וקבלני משנה

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2024 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 2024 (להלן - הדוחות); 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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.

19 במרץ, 2025

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

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

אני, עודד בלום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2024 (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, לדייקטוריון 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:
 - 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, 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 -
 - ב. 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;
 - ג. 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 הדייקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרץ, 2025

עודד בלום, סמנכ"ל כספים

תאריך

פרק ג'

דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
3 - 4	דוח רואה החשבון המבקר
הדוחות הכספיים:	
5 - 6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9 - 10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11 - 76	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) 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 ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו 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, 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסייגת על אותם דוחות כספיים.

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

חיפה, 19 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ח.נ. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והראיות 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", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) 972+ פקס: 637 4455 (73) 972+ info- nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972+ פקס: 637 1628 (2) 972+ info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972+ פקס: 867 2528 (2) 972+ info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה

כאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע מביצוע עבודות ובניית ומכירת דירות. בשנת 2024 החברה הכירה בהכנסות מביצוע עבודות בסך של 908,750 אלפי ש"ח והכנסות מבניית ומכירת דירות בסך של 656,193 אלפי ש"ח.

כאמור בבאור 2 (יב) ו- (3) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה והכנסות מנדל"ן יזמי לאורך זמן על פני תקופת הקמתם, בהתאם לקצב התקדמות ביצוע החוזה ושיעור ההשלמה.

הנהלה החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות העתידיות החזויות לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח. האומדן כרוך באי וודאות, המתבסס על שיקול דעת והנחות סובייקטיביות של הנהלת החברה. שינויים בהערכת ההנהלה של תחזית העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות החזויות ובשיעור ההשלמה וכתוצאה מכך לשינויים בהכרה בעלויות ובהכנסות בגין עבודות על פי חוזי הקמה והכנסות מנדל"ן יזמי.

בשל האמור לעיל, ומאחר והכרה בהכנסה מושפעת במידה רבה מאומדן העלויות העתידיות להשלמת החוזה אשר דורש שיקול דעת סובייקטיבי של הנהלת החברה, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן המשמעותי שזיהינו בביקורת, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות האומדנים: 1. השגנו הבנה לתהליכים והערכנו את אפקטיביות הבקרה פנימית הרלוונטית סביב ההכרה בהכנסה מביצוע עבודות ובניית ומכירת דירות, וסביב אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה; 2. ביצענו תשאולים ובידורים של הנהלה ואחרים בחברה, המעורבים בתהליכי בקרה תקציבית, לרבות מנהלי פרויקטים מסוימים ומהנדסים מסוימים במטרה לבחון את ההנחות שמשמשות את ההנהלה בקביעת העלויות העתידיות החזויות; 3. בחנו את סבירות השינויים בעלויות העתידיות החזויות של פרויקטים, על בסיס מדגמי, על ידי השוואה לתקציבי פרויקטים בשנה קודמת והשגת ובחינת סבירות הבדלים משמעותיים ככל שזוהו; 4. בחנו סבירות של שיעור ההשלמה בפרויקטים שנדגמו; 5. בחנו מסמכים מבססים ואסמכתאות רלוונטיים, על בסיס מדגמי, במטרה לבדוק את נאותות רישום ההכנסה וההוצאה; 6. ביצענו סיורים בחלק מאתרי הפרויקטים. 7. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 19 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור		
106,592	102,941	5	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים פקדונות וחשבונות ליווי לקוחות ונכסי חוזה חייבים ויתרות חובה מלאי קרקעות ובניינים למכירה מלאי חומרים	
21,869	82,752	6		
405,063	637,977	7		
73,064	109,181	8		
494,573	301,299	9		
10,653	15,099	10		
1,111,814	1,249,249			
67,209	80,449	ח7		נכסים לא שוטפים חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך השקעות והלוואות בשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי מיסים נדחים רכוש קבוע, נטו נכס בגין זכות שימוש נכסים בלתי מוחשיים, נטו
25,776	27,459	26		
15,205	13,117	ג27		
150,338	175,311	11		
31,528	65,307	16		
2,065	2,057	12		
292,121	363,700			
1,403,935	1,612,949		סה"כ נכסים	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור		
313,954	256,841	א13	התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפת של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין שירותי בניה מקדמות מדיירים התחייבות בגין חכירה לזמן קצר סה"כ התחייבויות שוטפות	
60,633	66,405	15		
198,700	284,299	א14		
191,793	196,192	ב14		
29,180	24,079			
173,851	177,492	ב9		
12,216	18,375	16		
980,327	1,023,683			
160,678	196,867	15		התחייבויות לא שוטפות אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו התחייבות בגין חכירה התחייבות מסיים נדחים זכאים אחרים לזמן ארוך סה"כ התחייבויות לא שוטפות
18,115	89,911	ב13		
2,912	3,363			
21,274	48,533	16		
-	6,247	ג27		
6,134	6,134			
209,113	351,055			
6,513	6,513	18	הון הון מניות פרמיה יתרת רווח קרנות הון סה"כ הון	
64,125	64,318			
178,928	199,708			
(35,071)	(32,328)			
214,495	238,211			
1,403,935	1,612,949		סה"כ התחייבויות והון	

עודד בלום ממנכ"ל כספים	יואל עזריה יו"ר דירקטוריון	גילי עזריה ממנכ"ל	19 במרץ, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------------	----------------------	---

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
642,009	760,526	908,750	20	הכנסות:
325,281	502,301	656,193	20	הכנסות מביצוע עבודות
239,824	255,943	295,165	20	הכנסות מבניית ומכירת דירות
<u>1,207,114</u>	<u>1,518,770</u>	<u>1,860,108</u>		הכנסות ממכירת חומרים
				סה"כ הכנסות
603,070	730,399	851,765	א21	עלות ההכנסות:
267,047	403,899	545,982	א21,ב21	עלות ביצוע עבודות
195,413	216,355	254,624	ד21	עלות מכירת ובניית דירות
<u>1,065,530</u>	<u>1,350,653</u>	<u>1,652,371</u>		עלות מכירות חומרים
				סה"כ עלות ההכנסות
141,584	168,117	207,737		רווח גולמי
72,651	88,173	87,213	22	הוצאות הנהלה וכלליות
7,626	10,615	16,927	23	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2,540)	(24)	26	חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(82)	(4,091)	1,166	24	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<u>61,389</u>	<u>75,960</u>	<u>102,455</u>		רווח מפעולות רגילות
110	3,121	3,824	25	הכנסות מימון
22,824	45,509	58,378	25	הוצאות מימון
<u>22,714</u>	<u>42,388</u>	<u>54,554</u>		הוצאות מימון, נטו
38,675	33,572	47,901		רווח לפני מיסים על הכנסה
(9,265)	(8,930)	(12,121)	27	הוצאות מיסים על הכנסה
<u>29,410</u>	<u>24,642</u>	<u>35,780</u>		רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
<u>29,410</u>	<u>24,642</u>	<u>35,780</u>		סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
				רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:
0.45	0.38	0.55	30	רווח למניה בסיסי
0.45	0.38	0.55	30	רווח למניה מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוטס מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
214,495	(38,427)	178,928	3,356	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 רווח לתקופה תשלום מבוטס מניות דיבידנד שחולק
35,780	-	35,780	-	-	-	
2,936	-	-	2,743	193	(*)	
(15,000)	-	(15,000)	-	-	-	
<u>238,211</u>	<u>(38,427)</u>	<u>199,708</u>	<u>6,099</u>	<u>64,318</u>	<u>6,513</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

(*) פחות מאלף ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוטס מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
197,747	(37,177)	164,286	-	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 רווח לתקופה תשלום מבוטס מניות קרן הון עם המיעוט דיבידנד שחולק
24,642	-	24,642	-	-	-	
3,356	-	-	3,356	-	-	
(1,250)	(1,250)	-	-	-	-	
(10,000)	-	(10,000)	-	-	-	
<u>214,495</u>	<u>(38,427)</u>	<u>178,928</u>	<u>3,356</u>	<u>64,125</u>	<u>6,513</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

ליום 31 בדצמבר 2022

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

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

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

29,410	24,642	35,780	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
7,008	5,270	4,541	רווח לשנה
8,237	11,634	16,231	הוצאות מיסים על ההכנסה
8,200	10,546	14,265	פחת והפחתות
-	(2,540)	(24)	פחת בגין נכסי זכות שימוש
2,257	3,660	7,583	חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(524)	(1,377)	(464)	שינוי במיסים נדחים
-	3,356	2,936	רווח ממימוש רכוש קבוע
22,714	42,388	54,554	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
77,302	97,579	135,402	הוצאות מימון, נטו

3,401	(136,650)	(232,914)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
9,486	(16,616)	(41,384)	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסי חוזה כולל לזמן ארוך
54,335	(50,793)	85,340	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(28,695)	27,374	884	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
126,264	35,084	3,641	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות
(66,539)	56,107	189,527	גידול במקדמות מדירים וממזמיני עבודות
(707)	398	451	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה
(3,006)	(3,185)	(4,446)	גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים
94,539	(88,281)	1,099	גידול במלאי חומרים

(6,850)	(9,232)	(6,709)	מיסים ששולמו
-	5,966	1,712	מיסים שהתקבלו
164,991	6,032	131,504	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(23,633)	(66,608)	(54,774)
946	3,648	6,354
(17,178)	(1,840)	(60,883)
200	(9,030)	-
-	(14,019)	-
84	2,072	2,797
<u>(39,581)</u>	<u>(85,777)</u>	<u>(106,506)</u>
49,949	110,723	102,478
(55,000)	(55,000)	(60,617)
4,200	25,200	96,569
(3,975)	(8,546)	(13,282)
(136,266)	62,947	(68,939)
(4,900)	(10,000)	(15,000)
(9,384)	(10,144)	(17,566)
(13,997)	(45,339)	(52,292)
<u>(169,373)</u>	<u>69,841</u>	<u>(28,649)</u>
(43,963)	(9,904)	(3,651)
<u>160,459</u>	<u>116,496</u>	<u>106,592</u>
<u>116,496</u>	<u>106,592</u>	<u>102,941</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
 תמורה ממימוש רכוש קבוע
 תנועה בפיקדונות בחשבונות ליווי, נטו
 פרעון (מתן) הלוואות נטו, לשותפויות קשורות
 השקעות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 פרעון התחייבות בגין חכירה
 ריבית ששולמה
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

- א. במהלך שנת 2024 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 0.3 מיליוני ש"ח (בשנת 2023 – 1.4 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורות.
- ב. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הכירה החברה במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 41.5 מיליוני ש"ח וזאת בגין עסקת קומבינציה שהוכרה בדוחות הכספיים בתקופת הדוח.
- ג. במהלך שנת 2024 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין התחייבות חכירה בסך 36.2 מיליוני ש"ח כתוצאה מהסכמי שכירות להשכרת מפעלי בטון חדשים שבשימוש הקבוצה (בשנת 2023 - 3.2 מיליוני ש"ח) ובסך של 11.4 מיליוני ש"ח כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בשנת 2023 - 14.5 מיליוני ש"ח, בשנת 2022 - 5.4 מיליוני ש"ח).
 במהלך שנת 2022 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין התחייבות חכירה בסך של 5.6 מיליוני ש"ח הנובע מהסכם לשכירת משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

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

- תחום התשתיות והבניה- הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר חציבה ומכירת אגרגטים מסוגים שונים, ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלה לחומרים אלה.

למידע בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 32.

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

ד. הגדרות:

החברה - קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ.

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

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

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

ה. השפעת חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר למועד הדוח הינה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים. בתוך כך, השפעות המלחמה ניכרו בתחילת המלחמה במשק בכלל ובענפי הפעילות של החברה בפרט. במסגרת זו, מרבית האתרים בהם פעלו חברות בענף התשתיות והבניה נסגרו לפעילות בשלבים הראשונים של המלחמה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות הרלוונטיות. כמו כן, נוכח הגיוס הכללי שהוכרז ובהתחשב במגבלות החלות על עובדים פלשתינאים והעדרם של חלק מהעובדים הזרים, זמינות כוח האדם צומצמה בקרב קבלנים רבים (לרבות קבלני משנה) וכן בקרב ספקים רבים. בהתחשב באמור, קצב העבודות בפרויקטים המבוצעים בתחום התשתיות והבניה והנדל"ן למגורים הואט משמעותית, ברבעון הרביעי של שנת 2023, ואף בחודשים הראשונים של שנת 2024 ומרבית העבודות שיועדו לביצוע בתקופה כאמור, בהתאם לתכניות העבודה המקוריות של הפרויקטים השונים, נדחו במספר שבועות או חודשים (ובהלימה, גם התשלומים וקצב ההכרה בהכנסות, וזאת בנוסף לתוספת עלויות בבסיס תקציב הפרויקטים הקיימים שנגרמו כתוצאה מהחלפת כח האדם והתייקרויות נוספות).

באופן דומה, השפעות המלחמה נתנו אותותיהן גם בתחום התעשייה, אשר עיקר מכירותיו מיועדות ללקוחות בענף הבניה והסלילה ובהתחשב בהשפעות כאמור לעיל, מכירות הקבוצה בתחום התעשייה חוו גם הן האטה. בנוסף, גם מגבלות שהוטלו על תנועה והעברת סחורות משטח C, בהם ממוקמת מחצבת מיתרים, מפעל האספלט ואחד ממפעלי הבטון של הקבוצה, לשטחי ישראל, פגעו ביכולת לייצר ולשווק את חומרי המחצבה והוסיפו להאטה בפעילות התחום ברבעון הרביעי ובחודשים הראשונים של שנת 2024. במהלך שנת 2024 הפעילות חזרה לשגרה הדרגתית ולמועד פרסום הדוח, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. השפעת חרבות ברזל (המשך):

בהמשך לאמור לעיל יצוין כי חל עיכוב או צפוי שיחול עיכוב במסירת דירות, לרבות לדיירים במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (להלן יח"ד מחיר למשתכן) העולה על 6 חודשים ממועד המסירה המתוכנן המקורי. יח"ד מחיר למשתכן בפרויקטים נמסרו או נמצאות בתהליך מסירה (להלן יח"ד מחיר למשתכן במסירות) והיתר (להלן יח"ד מחיר למשתכן) שאינן במסירות) צפויות להימסר במהלך החודשים הקרובים. לאור האמור לעיל, הופעל שיקול דעת משמעותי לגבי יישום דרישות תקן IFRS15 ("הכנסות מחוזים עם לקוחות") ובפרט, בוצעה בחינה, האם צפוי כי תעמוד לרוכשי הדירות במסגרת מחיר למשתכן, הזכות לבטל את החוזה. להערכת הנהלת החברה ובהתאם לחוות דעת משפטיות שקיבלה, וגם מבלי להתחשב בכך שנכון למועד אישור דוחות כספיים שנתיים אלו לא נמסרו לחברה אף הודעות ביטול, לא תעמוד לרוכשי הדירות כאמור הזכות לביטול החוזה, ובהתאמה, הוכרה ההכנסה גם בגין יח"ד מחיר למשתכן. היקף ההכנסה שהוכרה בגין יח"ד מחיר למשתכן שאינן במסירות, ממועד מכירתן ועד תום תקופת הדיווח, נאמד בכ- 108 מיליון ש"ח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שלושה מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך בין שלוש לחמש שנים. כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. בהתייחס לתחום תשתיות ובניה, המחזור התפעולי הממוצע של הקבוצה הינו בין שנה לחמש שנים, כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. בהתייחס לתחום התעשייה, המחזור התפעולי הינו שנה. נכסים והתחייבויות המזוהים באופן ספציפי כקשורים לתחום פעילות מסוים מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי של תחום הפעילות הרלוונטי. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר היתר הבניה צפוי להתקבל בתוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי.

ד. מטבע פעילות:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה הינם בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה וכל אחת מחברות הקבוצה שכן הוא משקף את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות חברות הקבוצה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות:

(1) מזומנים ושווי מזומנים:

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

החברה מציגה יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים לצורך פירעון של קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב שמועד פירעונם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים, ככל שבוצעה הפקדה כאמור, במסגרת סעיף "מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלום אג"ח" שכן לא קיימת מגבלה חיצונית בנוגע לשימוש ביתרות אלה.

(2) פיקדונות וחשבונות ליווי:

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

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.

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

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

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. רכוש קבוע:

(1) כללי:

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 שהתכונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

<u>שיעורי פחת</u>	
<u>%</u>	
4-28 (בעיקר 4%)	מבנים
4-20	מכונות וציוד
10	מפעלי בטון
15-20 (בעיקר 15%)	כלי רכב
6-33 (בעיקר 7%)	ריהוט וציוד משרדי

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 הוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

(3) עלויות עוקבות:

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. 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 לשימוש המיועד או למכירתם. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, נכסים שמשך זמן הקמתם הינו עד 12 חודשים אינם מהווים נכסים כשירים לצורך היוון עלויות אשראי.

בתחום הייזום והביצוע למגורים, מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

לעניין סכומי עלויות אשראי שהונו, ראה ביאור 25.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה לנכסים:

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

ט. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים, 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 או היחידה מניבת המזומנים במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

י. מלאי חומרי גלם:

(1) מלאי חומרים:

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. עלויות תקורה קבועות נכללות בעלות המלאי בהתאם לקיבולת נורמאלית של מתקני הייצור.

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

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון"

חומרי מחצבה - בשיטת "ממוצע משוקלל"

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי חומרי גלם:

(2) מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודות קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף ח לעיל. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

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, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ועלויות אשראי שהונו בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה הצפוי של הדירה ביחס לסך המכירות שצפויות לנבוע מהבניין כולו.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה לבעלי המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה שינתנו לבעלי המקרקעין, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. שווים ההוגן של שירותי הבניה נאמד בהתבסס על העלויות הצפויות להתהוות לחברה לצורך מתן שירותי הבניה בתוספת מרווח.

בתקופות עוקבות, התחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. במידה וחל שינוי באומדן העלויות הדרושות לצורך מתן שירותי הבניה לבעלי הקרקע, לא מבוצע עדכון של ההתחייבות. ההתחייבות למתן שירותי הבניה נזקפת להכנסות בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו במקביל להכרה בעלויות שהתהוו לחברה לצורך מתן שירותי הבניה. ככל וצפוי הפסד ממתן שירותי הבניה כך שמדובר על חוזה מכביד, הפסד כאמור נזקף מיידי לזכרון על הרווח או הפסד.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (ראה הרחבה להלן) מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה.

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

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

לקבוצה נכסים פיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת. מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

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

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

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

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

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים המשקפים פירעונות קרן וריבית בלבד נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו.

(ד) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת הפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש בהערכות החברה, על בסיס ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה ותנאים כלכליים כלליים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים: (המשך)

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

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

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

(ה) מחיקה וגריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס ולאחר שמוכר כחוב אבוד. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, הפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(ו) 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים: (המשך)

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה נמדדות בעלות מופחתת.

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

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

יב. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים עקיפים). ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה. הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) הכנסה ממכירת סחורות:

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

(2) הכנסות ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן ליזום הקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידת הדיור בכללותה כמחויבות ביצוע. מטלות ציבור שהחברה מחויבת לבצע כחלק מהפרויקט מהוות חלק ממחויבות הביצוע של הקמת יחידת הדיור.

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 החל ממועד החתימה על הסכם מכר שאינו מותנה/שהינו בר אכיפה.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד יתרת לקוח/נכס בגין החוזה. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה: (המשך)

(2) הכנסות ממכירת דירות: (המשך)

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

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

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

הקבוצה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח, בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, לרבות, פיצויים בגין איחורים.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון ככל ומהותי.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, ככל והקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

הקבוצה מטפלת בתמורה לשלם ללקוח, כגון סכומים המשולמים על ידי החברה לצד ג' שהעמיד מימון ללקוח (לדוגמה במסגרת 'הלוואות קבלן'), כהקטנה של מחיר העסקה.

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו ונכללות במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה בדוח על המצב הכספי. עלויות שהווננו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לבדק ואחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים. ההפרשה מוכרת בד בבד עם ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה: (המשך)

(3) עבודות על פי חוזה הקמה (בניה למגורים לצדדים שלישיים ותחום התשתיות והבניה):

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור השלמה נמדד, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה, ולמעט עלויות שאינן משקפות התקדמות.

כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע ממנו, הפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות מחוזה ההקמה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (highly probable), שהכללתם לא תגרום בתקופות עתידיות לביטול משמעותי בסכום ההכנסה שהוכרה, כאשר אי הודאות תוסר. על פי רוב, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ולהערכת החברה שיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה לה היא תהיה זכאית. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. להרחבה בדבר יתרת לקוחות לזמן ארוך המשקפת את הערכות הנהלת החברה בדבר תמורה משתנה לה תהיה החברה זכאית ראה ביאור 7ח.

יג. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי (יותר סביר מאשר לא) 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.

יד. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים בהוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". החברה אינה מתחילה להכיר בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות כל עוד העובדים הנכללים בתוכנית אינם מודעים לעצם הכללתם בתוכנית. בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן, כנגד תיאום מקביל להון.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. 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.

הוצאות (הכנסות) המיסים לרבות יתרות מאזניות בגין מיסים כאמור כוללים את חלקה של החברה במיסים שוטפים ונדחים של שותפות כינרת אורון מאחר ושותפות זו מתמסה ברמת בעלי המניות.

(2) מסים שוטפים:

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

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

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, ובכונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. 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 או הפסד במועד היווצרותן או מהוונות לעלות מלאי. 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 או מהוונות לעלות המלאי בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. מפאת חוסר מהותיות המחויבות בדוחות מוצגת במלואה תוך זקיפת ההוצאות לדוח על הרווח או הפסד.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - "נכסי התוכנית"). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. בדוח על המצב הכספי, התחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת מוצגת בנטו מנכסי התוכנית.

יז. 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

כקהלה 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 לחברה יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

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

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

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

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם).
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;

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.

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

- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המחירים לצרכן המשמש לקביעת תשלומים אלה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון המקורי.

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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות: (המשך)

הקבוצה כחוכר: (המשך)

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס.

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.

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 ורכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד. הקבוצה השתמשה בהקלה מעשית זו.

יט. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.

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

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

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

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בעסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. דוחות כספיים של עסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

ככלל, רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

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

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

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

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

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

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024 או לאחריו. לתיקון לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

- **החלטת ה-IFRS IC בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח:**

בחודש יולי 2024, אישר ה- IASB את החלטת הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (ה-IFRS IC) בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח (להלן: ההחלטה).

ההחלטה דנה באופן היישום של דרישות הגילוי שנקבעו בסעיף 23 ל- IFRS 8 "מגזרי פעילות" והבהירה כי נדרש לכלול גילוי לגבי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אם הם נכללים במידה של הרווח או ההפסד שנסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), גם אם הם לא מסופקים לו בנפרד. כמו כן, הובהר כי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים.

בנוסף, ההחלטה הבהירה כי נדרש להפעיל שיקול דעת בקביעת היקף הגילוי שייכלל בדיווח המגזרי, בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, בעיקרון המרכזי של IFRS 8 ובעקרונות המהותיות שנקבעו ב- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים".

החברה יישמה את החלטת ה-IFRIC והוראות התקן בדוחותיה הכספיים ראה ביאור 32. להחלטה, לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

• **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שימוש באומדנים ושיקול דעת

א. כללי:

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

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

- **אומדן עלויות להשלמת חוזה הקמה בתחום התשתיות ובניה למגורים לחיצוניים ולבעלי קרקע:**

הכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה מוכרת, בין השאר, כאשר ההכנסות והעלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. תמורה משתנה נכללת בהכנסות רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (highly probable), שהכללתם לא תגרום בתקופות עתידיות לביטול משמעותי בסכום ההכנסה שהוכרה, כאשר אי הודאות תוסר.

קביעת אומדני ההכנסות והעלויות בגין חוזה הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של הכנסות עתידיות הצפויות להתקבל ממזמין העבודה ושל העלויות העתידיות החזויות להיות משולמות על ידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של האומדנים הנ"ל בכל תאריך מאזן. במידה וסכום העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט עולות על ההכנסות החזויות, החברה מכירה במלוא ההפסד הצפוי וזאת ללא קשר לשיעור ההשלמה.

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

הקבוצה מיישמת 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. אומדן זה כולל את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט ועוד.

- **תביעות משפטיות:**

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה ביאור 17 ה' בדבר תביעות משפטיות.

- **נכסי מיסים נדחים:**

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצרכי 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,877	14,624
67,715	88,317
<u>106,592</u>	<u>102,941</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (1)

(1) נושא ריבית צמודה לפריים.

ביאור 6 - פקדונות וחשבונות ליווי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,869	82,752
<u>21,869</u>	<u>82,752</u>

מזומנים בחשבונות ליווי בנקאים (1)

כל הפיקדונות הינם במטבע ש"ח.

(1) הפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בבנייה למגורים, זמינים לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבנייה.

ביאור 7 - לקוחות ונכסי חוזה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106,478	150,591
300,064	485,155
8,257	10,372
<u>414,799</u>	<u>646,118</u>
(9,736)	(8,141)
<u>405,063</u>	<u>637,977</u>

חובות פתוחים
נכסי חוזה בגין חוזי הקמה (ראה ד'-ה')
המחאות לגביה
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (ראה ב')

(*) יתרת הלקוחות המסופקים הינה בגין מגזר התעשייה.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות ונכסי חוזה (המשך)

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,258	9,736
(2,522)	(1,595)
9,736	8,141

יתרה לתחילת השנה
עדכון הפרשה לחובות מסופקים, נטו
יתרה לסוף השנה

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,258	914
8,478	7,227
9,736	8,141

בין 90 ל- 360 ימים
מעל 360 ימים
יתרה לסוף השנה

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

ד. נכסי חוזה מביצוע עבודות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,839,808	2,576,402
1,713,415	2,328,978
126,393	247,424

הכנסות מצטברות בגין עבודות חוזי הקמה להן יתרת הכנסות לקבל
בניכוי - חשבוניות שהוגשו למזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל

ה. נכסי חוזה מבניית ומכירת דירות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
670,437	1,346,464
496,766	1,108,733
173,671	237,731

הכנסות מצטברות בגין מכירה ובניית דירות למגורים להן יתרת הכנסות לקבל
בניכוי - חשבוניות שהוגשו למזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות ונכסי חוזה (המשך)

ו. הכנסות מראש בגין ביצוע עבודות:

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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
554,173	52,797
(615,040)	(56,741)
<u>(60,867)</u>	<u>(3,944)</u>

הכנסות מצטברות בגין עבודות חוזה הקמה להן יתרת הכנסות מראש בניכוי - הכנסות שנגבו ממזמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

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

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

לתום כל תקופת דיווח הנהלת הקבוצה בוחנת האם קיימים סממנים לירידת ערך יתרות הלקוחות ומבצעת הפרשה ספציפית בגין חובות אשר גבייתם מוטלת בספק. למידע נוסף בדבר לקוחות מהותיים ראה ביאור 32.

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

סה"כ	מעל 90 יום	אלפי ש"ח			עד 30 יום	130,519	
		61-90 יום	31-60 יום	90 יום			
							ליקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
150,591	13,134	1,413	3,259	2,266	130,519		ליום 31 בדצמבר 2024
106,478	13,373	1,613	5,095	971	85,426		ליום 31 בדצמבר 2023

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,922	1,130	מס הכנסה חברה
12,692	15,703	מוסדות ממשלתיים
1,575	1,502	הכנסות לקבל
12,577	7,610	מקדמות לספקים
16,176	20,109	הוצאות מראש
10,868	61,550	הוצאות מראש בגין התחדשות עירונית(*)
16,937	658	צדדים קשורים(**)
317	919	אחרים
<u>73,064</u>	<u>109,181</u>	

(*) הגידול נובע בעיקר מתשלום אגרות בגין פרויקטים בהם התקבלו היתרי בניה.
 (**) עיקר הסכום בגין חו"ז שותפות שמוחזקת על ידי החברה ב- 50%.

ביאור 9 - מלאי קרקעות ובניינים למכירה

א. תנועה:

אלפי ש"ח	
508,804	מלאי ליום 1 בינואר 2023
341,347	תוספות (2)
(355,578)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
<u>494,573</u>	מלאי ליום 31 בדצמבר 2023 (1)
352,708	תוספות (2)
(545,982)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
<u>301,299</u>	מלאי ליום 31 בדצמבר 2024 (1)

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2024 כולל מלאי בגין בניינים למכירה בסך 142,572 אלפי ש"ח (2023):
 229,214 אלפי ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

א. תנועה: (המשך)

(2) ביום 24 בספטמבר, 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) הודעה על זכייתה בשני מכרזים (הכוללים 9 מגרשים) של "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין בצריפין 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 שתשולם עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 181 מיליון ש"ח. החברה התחייבה כי 312 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,980 ש"ח למ"ר ביחס ל- 173 יחידות דיור ו- 9,088 ש"ח למ"ר ביחס ל- 139 יחידות דיור בתוספת מע"מ (הצמודים למדד תשומות הבניה), את יתרת יחידות הדיור רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי. הפרוייקטים מנוהלים על ידי החברה כפרוייקט אחד. נכון לתום שנת 2024 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקטים.

ביום 17 בנובמבר, 2019, התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה בבעלות מלאה 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 למסחר במהלך שנת 2021 בכ- 24 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת שתשולם עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 105 מיליון ש"ח. החברה התחייבה כי 113 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,787 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור (מלבד 6 יחידות דיור המיועדות לדיור ציבורי) רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי. לאחר תאריך המאזן, נתקבל טופס 4 והחל איכלוס הדירות.

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

ביום 10 במאי, 2021 דווחה החברה כי ביום 9 במאי, 2021 התקבלה בידי אורון נדל"ן הודעת בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה ל- 20.9 מיליון ש"ח. נכון לתום שנת 2024 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקט.

החברה מבצעת פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, בהיקף מצטבר כולל של 211 יח"ד. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 החלה החברה בביצוע ושיווק הפרוייקט. נתקבל טופס 4 והחל איכלוס הדירות.

לחברה פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית בשכונת אולגה בחדרה לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י החברה). בשנת 2023 החברה הכירה בגין עסקת קומבינציה זו במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 41,495 אלפי ש"ח. נכון לתום שנת 2024 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקט.

ב. בגין פרויקטים של יזום וביצוע נדל"ן למגורים, יתרת המקדמות אשר נתקבלו מדיירים הינה סך של 177,492 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 (173,851 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023). מקדמות כאמור מוצגות בסעיף מקדמות מדיירים ומזמיני עבודה בדוח על המצב הכספי. יתרת המקדמות ליום 31 בדצמבר, 2024 כולל מקדמות בסך 111,552 אלפי ש"ח אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיוח.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה ביאור 17.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי חומרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,344	6,571
5,309	8,528
<u>10,653</u>	<u>15,099</u>

מלאי חומרי גלם
מלאי חומרי מחצבה ומלאי אחר

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות, ציוד כבד ומפעלי בטון אלפי ש"ח	מקרקעין(*) ומבנים אלפי ש"ח	
218,930	11,635	2,426	186,473	18,396	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2024 רכישות גריעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
47,093	604	2,202	43,654	633	
(10,203)	-	(139)	(10,064)	-	
<u>255,820</u>	<u>12,239</u>	<u>4,489</u>	<u>220,063</u>	<u>19,029</u>	
68,592	6,974	1,617	55,484	4,517	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024 פחת גריעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
16,231	107	1,180	13,408	1,536	
(4,314)	-	(14)	(4,300)	-	
<u>80,509</u>	<u>7,081</u>	<u>2,783</u>	<u>64,592</u>	<u>6,053</u>	
<u>175,311</u>	<u>5,158</u>	<u>1,706</u>	<u>155,471</u>	<u>12,976</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

(*) סך של 7.5 מיליון ש"ח הינו בגין נכסים בחכירה.

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות, ציוד כבד ומפעלי בטון אלפי ש"ח	מקרקעין ומבנים אלפי ש"ח	
174,919	10,652	3,362	142,244	18,661	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2023 רכישות גריעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
58,331	1,138	859	54,543	1,791	
(14,320)	(155)	(1,795)	(10,314)	(2,056)	
<u>218,930</u>	<u>11,635</u>	<u>2,426</u>	<u>186,473</u>	<u>18,396</u>	
69,016	6,144	2,828	55,735	4,309	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2023 פחת גריעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
11,626	976	122	8,872	1,656	
(12,050)	(146)	(1,333)	(9,123)	(1,448)	
<u>68,592</u>	<u>6,974</u>	<u>1,617</u>	<u>55,484</u>	<u>4,517</u>	
<u>150,338</u>	<u>4,661</u>	<u>809</u>	<u>130,989</u>	<u>13,879</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - הסכמי הרשאה להפעלת מחצבות

זכויות כרייה וחציבה:

(1) מחצבת מיתרים:

החברה פעלה עד שנת 2015 בהתאם לשני חוזי הרשאה להפעלת מחצבה והצבת מתקנים מהממונה ("חוזי ההרשאה"), כאשר אחד מחוזי ההרשאה הינו ביחס לשטח של כ- 299 דונם והשני ניתן ביחס לשטח של כ- 75 דונם (להלן ביחד: "שטח ההרשאה"). חוזי ההרשאה התחדשו מעת לעת והיו בתוקף עד 31 בדצמבר, 2015 לאחר מועד זה לא חודשו חוזה ההרשאה והמחצבה פעלה, בין היתר, בהתאם לרישיונות חציבה שניתנו משך כל אותה תקופה, במקביל לתשלום תמלוגים כנדרש. בשנת 2022 קיבלה החברה טיוטת חוזה הרשאה מרמ"י, שלגביה יש לחברה הסתייגויות, לרבות עובדתיות. כמו כן, קיבלה החברה דרישת תשלום מרמ"י על סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של המחצבה לשנים 2015-2022. החברה חולקת על דרישה זו ובהליכי השגה על כך. עוד יצוין בהקשר זה, כי לחברה רישיון חציבה עד ליום 31 בדצמבר, 2025 שמתחדש מעת לעת (החידוש האחרון ניתן לתקופה של שנה קלאנדרית). לשלמות התמונה, יצוין כי במהלך שנת 2024, המשרד להגנת הסביבה נקט בהליך להוספת תנאים נוספים לרישיון העסק של כל המחצבות הישראליות באזור איו"ש, בכלל כך במחצבת מיתרים. אורון תעשיות פועלת ליישום במחצבה וצפויה לסיים עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2025, בעלויות לא מהותיות לפעילות החברה.

(2) מחצבת דושן:

מחצבה חדשה הנמצאת בשלבי הקמה וצפויה להתחיל לפעול בשנת 2025 לחציבת אבן בזלת המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. הקבוצה מחזיקה 50% (באמצעות שותפות כנרת אורון שותפות מוגבלת) מזכויות ההרשאה לכרייה וחציבה מאת מינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") על פי תנאי המכר בהם זכה צד ג' אשר מכר 50% מהזכויות שלו לקבוצה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26ב.

ככלל, פעולות החציבה מבוצעות בהתאם להרשאה מרמ"י או מהמנהל האזרחי, לפי העניין (להלן - "הרשאת חציבה"). הרשאת החציבה הינה לתקופת זמן מוגבלת ו/או לכמות כרייה מסוימת והיא מותנית בעמידה בתנאי חוזי ההרשאה לרבות תמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה לרמ"י או למנהל האזרחי, לפי העניין.

פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבה באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על פעילות המחצבה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
		%	
14,618	5,508	7-8	אשראי לזמן קצר
291,682	231,853	6.1-7.25	הלוואות לזמן קצר
7,654	19,480		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
313,954	256,841		

ג. 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		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,533	46,024	סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

ב. הלוואות לזמן ארוך:

שיעור ריבית			
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
25,769	109,391	6.5-7.3	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(7,654)	(19,480)	-	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
18,115	89,911		

ג. אמות המידה הפיננסיות:

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

ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ובניכוי בעלי עניין חייבים שלא במהלך העסקים הרגיל) בחברה בת של החברה, אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ), בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, לא יפחת מ-17% מסך המאזן של החברה, ולא יפחת מ-50 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024, כ-23% וכ-92 מיליון ש"ח בהתאמה).

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 (ליום 31 בדצמבר 2024, כ-3.1). יתרת החוב מול תאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ-3 מיליון ש"ח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 35 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024, כ-87 מיליון ש"ח) ויחס הון עצמי לא יפחת מ- 15% מסך המאזן (ליום 31 בדצמבר 2024, כ-23%). יתרת החוב מול תאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ- 129 מיליון ש"ח.

לתום תקופת הדיווח הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ד. ביום 9 בדצמבר 2024, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם גוף מממן (תאגיד בנקאי), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ- 790 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בדרך החשמונאים. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 130 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5% ותשלום בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-420 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-240 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטוח המקובל. בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה ומועד פירעון בתום 47 חודשים ממועד תחילת הבנייה של הפרוייקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא ניצלה מסגרת אשראי להלוואות זמן קצר.

ה. ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם גוף מממן (חברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ- 830 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בדרך השלום. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 120 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5% ותשלום בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-400 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-310 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטוח המקובל. בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה ומועד פירעון בתום 36 חודשים ממועד תחילת הבנייה של הפרוייקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא ניצלה מסגרת אשראי להלוואות זמן קצר.

ו. ביום 9 בינואר, 2023, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטוח שבין 1%-2% ותשלום בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ- 459 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטוח המקובל. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30 בספטמבר, 2026. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ניצלה החברה על חשבון מסגרת האשראי להלוואות זמן קצר סך של 37 מיליון ש"ח.

ז. למידע בדבר ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 17.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - פרטים נוספים על התחייבויות שוטפות

א. ספקים ונותני שירותים אחרים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
153,278	190,626	חשבונות פתוחים
45,422	93,673	המחאות לפירעון
198,700	284,299	

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,823	118,912	הוצאות לשלם בגין עבודות
63,204	4,266	הכנסות מראש
8,240	21,489	מוסדות
13,191	16,315	עובדים ומוסדות בגין עובדים
15,869	5,989	צדדים קשורים
1,381	183	מסים לשלם
5,890	3,986	התחייבות לתשלומים לדיירים בהתחדשות עירונית
16,195	25,052	אחרים
191,793	196,192	

ביאור 15 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב סדרה ג':

ביום 9 ביולי, 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 10 ביולי 2023, 112,331 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 8% ואינן צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 112,331 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.

ביום 21 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ג' שבמחזור בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-102.8 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 7.3%. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 ליוני, 2025.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן בתשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

אמות מידה פיננסיות (סדרה ג'):

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, אזי בכל מועד בדיקה (היינו ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ובשים לב לתקופות הריפוי):

ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-110 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 ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת קרן הלוואות בעלים ובלבד שיהיו (קרן וריבית) נאותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחלולות פירעון וכן כי מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר הפירעון הסופי (של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. יתרת ההון העצמי של החברה כ- 238 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו כ- 61%.

חלוקה (סדרה ג'):

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, החל מהדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 (כולל) ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 (כולל) 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-135 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 מיידית; (5) אם יש בחלוקה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה לפירעון אגרות החוב; ו- (6) אם מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

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

כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') 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").

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, לא יעלה על 1.75% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') שייקבע במכרז שיערך בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ("שיעור הריבית המקסימאלי").

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

(1) ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ג') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ג') יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), 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, עד לתוספת שיעור הריבית המקסימאלי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד המוקדם מביני: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') או המועד בו תעדכן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב (סדרה ג') לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת.

(2) במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ג') באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ג') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת (קרי לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו תוספת שיעור הריבית הינו נמוך יותר, להלן - "הדירוג הגבוה"), יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה או במדרגות של 0.5% לשנה (בהתאם לדירוג העדכני כאמור), לפי הענין, לכל Notch, וככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ג') 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), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ג') דורגו בדירוג הגבוה בלבד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יודגש למען הסר ספק, כי הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לא תפחת משיעור ריבית הבסיס. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס, לא תהא בכך כל השפעה על שיעור ריבית המקור.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית (סדרה ג'):

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

- (1) היה וההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יפחת מ- 120 מיליון ש"ח.
- (2) במקרה שבו יחס החוב הפיננסי נטו ל- Cap נטו (כהגדרתו לעיל) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 75%.

לעניין זה:

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה לא הייתה התאמה בשיעור הריבית בעקבות אי עמידה באמות המידה פיננסיות.

עילות לפירעון מיידי (סדרה ג'):

במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות מקובלות שבהתקיימים אג"ח יעמדו לפירעון מיידי, עילות אלה כוללות:

- (1) אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- (2) אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (וזאת במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים, כאמור בסעיפים אלו).
- (3) אם דירוג אגרות החוב (סדרה ג') 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 ג') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

הנפקת אגרות חוב סדרה ב':

ביום 18 בספטמבר, 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 22 בספטמבר, 2019 120,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8% ואינן צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 120,000 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר, 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). אגרות החוב (סדרה ב') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

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

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

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

אמות מידה פיננסיות (סדרה ב'):

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 (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעון יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. יתרת ההון העצמי של החברה כ- 238 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו כ-60%.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

חלוקה (סדרה ב'):

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

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

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

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

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

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

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') ובגין חריגה מאמות

המידה הפיננסיות כמפורט להלן, לא יעלה על 1.75% מעל שיעור הריבית השנתית של 4.8% ("שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"ריבית המקור", בהתאמה).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

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

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

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

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית (סדרה ב'):

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%.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית (סדרה ב'):

לעניין זה:

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

ביום 24 במאי, 2020, הודיעה Standard & Poor's Maalot על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה ב') שבמחזור ("אגרות החוב") מדירוג iBBB+ לדירוג iBBB וכן על העלאת הריבית ב- 0.25% שנובעת מירידת דירוג זו.

ביום 25 בפברואר, 2024, הודיעה מידרוג על דירוג לראשונה של החברה ושל אגרות החוב שלה שבמחזור בדירוג מנפיק Baa1.il באופן יציב. ביום 29 בפברואר, 2024, הודיעה Maalot Standard & Poor's על הפסקת מעקב אחר דירוג המנפיק וסדרות האג"ח לבקשת החברה. הדירוג שנקבע ע"י מידרוג בהתייחס לאג"ח סדרה ב' מפחיתה את שיעור הריבית הנקובה והמשולמת ע"י החברה עבור אג"ח סדרה ב' (היתרה שבמחזור) בשיעור של 0.25%.

עילות לפירעון מיידי (סדרה ב'):

במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות מקובלות שבהתקיימים אג"ח יעמדו לפירעון מיידי, עילות אלה כוללות:

- (1) 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').
- (2) אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (וזאת במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים, כאמור בסעיפים אלו).
- (3) 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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

(1) כללי:

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים, מפעלי בטון וכלי רכב אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של הקבוצה. הסכמי החכירה של מבנים לתקופה שנעה בין 3.5 שנים ל-10 שנים (חלק מהסכמי החכירה של המבנים כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה), בעוד הסכמי החכירות של מפעלי בטון לתקופה שנעה שבין 7 שנים ל-22 שנים (חלק מהסכמי החכירה של המבנים כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה) והסכמי החכירות של כלי הרכב נעה בתקופה של 3 שנים.

(2) נכסי זכות שימוש:

מבנים ומפעלי בטון			עלות
סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	בטון אלפי ש"ח	
49,879	23,130	26,749	ליום 1 בינואר 2024
48,044	11,447	36,597	תוספות (*)
(2,788)	(2,788)	-	גריעות (**)
<u>95,135</u>	<u>31,789</u>	<u>63,346</u>	ליום 31 בדצמבר 2024
פחת נצבר			
18,351	7,497	10,854	ליום 1 בינואר 2024
14,265	8,389	5,876	הוצאות פחת
(2,788)	(2,788)	-	גריעות
<u>29,828</u>	<u>13,098</u>	<u>16,730</u>	ליום 31 בדצמבר 2024
<u>65,307</u>	<u>18,691</u>	<u>46,616</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

(*) כולל נכסי זכות שימוש בגין הצמדה למדד של הסכמי חכירה של מבנים בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2024 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך של 36 מיליוני ש"ח בגין שכירת שלושה מפעלי בטון.

(**) במהלך השנה, גרעה החברה נכסי זכות שימוש בגין רכבים שבגינם שהסתיימה תקופת הליסינג.

מבנים ומפעלי בטון			עלות
סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	בטון אלפי ש"ח	
52,853	29,916	22,937	ליום 1 בינואר 2023
18,285	14,473	3,812	תוספות (*)
(21,259)	(21,259)	-	גריעות (**)
<u>49,879</u>	<u>23,130</u>	<u>26,749</u>	ליום 31 בדצמבר 2023
פחת נצבר			
29,064	22,076	6,988	ליום 1 בינואר 2023
10,546	6,680	3,866	הוצאות פחת
(21,259)	(21,259)	-	גריעות
<u>18,351</u>	<u>7,497</u>	<u>10,854</u>	ליום 31 בדצמבר 2023
<u>31,528</u>	<u>15,633</u>	<u>15,895</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

(*) כולל נכסי זכות שימוש בגין הצמדה למדד של הסכמי חכירה של מבנים בסך 0.6 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2023 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך של 3.2 מיליוני ש"ח בגין שכירת מפעל בטון.

(**) במהלך השנה, גרעה החברה נכסי זכות שימוש בגין רכבים שבגינם שהסתיימה תקופת הליסינג.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

(2) נכסי זכות שימוש: (המשך)

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,546	14,265
943	2,941

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

ליום 31 בדצמבר, 2024, סכום המחויבות בגין חכירות בקבוצה הינו 66,935 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 33,490 אלפי ש"ח), מתוכם 18,375 אלפי ש"ח משוייך לטווח קצר (בשנת 2023 - 12,216 אלפי ש"ח).

סך תזרימי המזומנים השלייליים בגין חכירות לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 הינו 17,566 אלפי ש"ח. (בשנת 2023, תזרימי המזומנים השלייליים 10,144 אלפי ש"ח).

ביאור 17 - 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 תנאי המכרז. ערבות המכרז הנדרשת (בהתאם להחלטת מזמין העבודה) היא בסכומים נקובים או בשיעורים המחושבים מההצעה (עד כ- 7%). ערבות המכרז תחולט על ידי מזמין העבודה במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז. ערבות המכרז שבה לידי הקבוצה לאחר החלפת הערבות לערבות ביצוע, או לאחר קבלת הודעת אי זכייה ממזמין העבודה (לפי העניין).

(ב) ערבות ביצוע - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידה הקבוצה בהתחייבויותיה לרוב נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של כ- 3%-10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. ערבות הביצוע שבה לידי הקבוצה, בסיום הפרויקט ולאחר העמדת ערבות בדק/טיב, כמפורט בסעיף (ד) להלן.

(ג) ערבות מקדמה - בפרויקטים בהם משלם מזמין העבודה מקדמה על חשבון התמורה על פי הפרויקט, 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, לרוב לתקופה של 12-24 חודשים מסיום הפרויקט.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט הקבוצה נדרשת להתאים את סכומי הערבויות המפורטים (ב) ו/או (ד) לעיל.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. ערבויות: (המשך)

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

<u>אלפי ש"ח</u>	
1,170,848	ערבויות חוק מכר
335,963	ערבויות ביצוע
48,724	ערבויות מכרז
28,324	ערבויות בדק
108,298	ערבויות כספיות
<u>1,692,157</u>	

ב. שעבודים:

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

ג. איכות סביבה:

פעילות הקבוצה חשופה לסיכונים של פגיעה באיכות הסביבה בעיקר בתחומים של רעש, זיהום אוויר, פליטת פסולת מוצקה, זיהום קרקע וחומרים מסוכנים.

הקבוצה משקיעה משאבים לצורך קיום הוראות החוקים והתקנות הסביבתיות לרבות קיום התנאים הקבועים בהיתרי החציבה וברישינות. להערכת הנהלת הקבוצה, הקבוצה עומדת בהוראות אלו.

ד. רגולציה בענף החציבה:

נכון למועד הדוח, ענף הכרייה והחציבה במדינת ישראל פועל על פי תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 14 שנועדה להבטיח, בין היתר, את עתודות חומרי הגלם למשק הבנייה והסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי אזורי הביקוש השונים במדינת ישראל. תכנית המתאר הארצית האחרונה בהיבט זה היא תמ"א 14 ב' אשר אושרה בחודש אפריל 2018 ומטרתה להבטיח אספקה סדירה של חומרי גלם לשנות יעד 2040 ביחס למשק הבנייה והסלילה) ו- 2045 (לתעשייה), תוך איזון בין צרכי המשק לבין ערכי שימור הסביבה ואיכות החיים, צמצום הצריכה והפנמת היבטים סביבתיים. אישור תמ"א 14 ב' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה. עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, למניעת ריכוזיות בענף המחצבות. בחודש אוקטובר 2016 פורסם על ידי הממונה על התחרות, כי במסגרת שיקולי התחרותיות בהקצאת זכויות, מכוח חוק לקידום התחרות והריכוזיות, התשע"ד-2013, יש להתייעץ עם הממונה על התחרות על רשימת זכויות, לרבות זכויות בקשר לרישיון חציבה. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכללן כ: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות, על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (3) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילותה כתוצאה ממסקנות הדוח כאמור.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות:

(1) כנגד החברות המוחזקות בקבוצה הוגשו תביעות של קבלני משנה ואחרים בהיקף כולל של 192 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) ביום 10 ביולי, 2024 נודע לחברה אודות הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א נגד אורון נדלן, וזאת בטענה להצמדת תשלומים למדד שטרם פורסם. בהתאם לבקשה לאישור התביעה, סך הנזק הוערך על-ידי המבקשים בסכום העולה על 2.5 מ"ש"ח. החברה תגיש כתב תשובה עד ליום ה- 10 בחודש אפריל, ונקבע דיון קדם משפט בחודש מאי 2025. בהתאם להערכת היועצים המשפטיים של החברה, לאור השלב המוקדם בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי.

(3) ביום 10 בחודש יולי 2022, הוגשה כנגד חברה בת, אורון תשתיות ובניה (ג'י) בע"מ, תביעה שעניינה דרישת תשלום בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח בגין שירותים נטענים שסופקו לכאורה בפרויקטים שבוצעו לפני כ- 10 שנים. בחודש ינואר 2024, התקיים דיון ולמעט סוגייה אחת בית המשפט דחה את ההכרעה בבקשות הסילוק שהוגשו על ידי החברה עד למתן פסק דין סופי בהליך. החברה והתובעת הסכימו להפנות את המחלוקת ביניהן להליך גישור. ביום 19 בספטמבר 2024, הסתיים הליך הגישור בתיק ללא הצלחה. בית המשפט הורה לצדדים להגיש סיכומים בכתב והתקיים קדם משפט בחודש פברואר 2025. במסגרת קדם המשפט הגיעו הצדדים, בהמלצת בית המשפט, למתווה להכרעה במחלוקת. על הצדדים להגיש לבית משפט עדכון על הסכמתם בקשר לזהות המומחה שימונה בהתאם למתווה כאמור. בשים לב לשלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכוייה אך על פניו נראה כי מרבית עילות התביעה התיישנו. עוד יצוין כי תביעה קודמת שהוגשה על ידי אותה תובעת בעבר, ביחס למסכת עובדתית דומה, נדחתה על הסף בהסכמה על ידי בית המשפט ולהערכת החברה ויועציה עומדות לזכותה טענות הגנה טובות. החברה לא יצרה הפרשה בגין תביעה זו.

(4) במהלך חודש פברואר 2019, הוגש על ידי חברות בנות של החברה (אשר מוזגו לחברה הבת אורון תשתיות ובניה (100%)) כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלובע (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 וחרוגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ש"ח, אשר נרשמו ככנס בדוחות החברה) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים נכס בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, יתקבלו ברמת וודאות גבוהה.

במהלך חודש יולי 2019, מזמין העבודה הגיש את כתב ההגנה מטעמו, וכן תביעה שכנגד בהיקף של כ- 126 מיליון ש"ח. עיקר הטענות בתביעה שכנגד הן אי עמידה בתנאי הסכם ההתקשרות, תוך העלאת טענות לאיכות העבודה ואי עמידה בלוחות הזמנים. ביום 30 ביוני, 2022, התקיימה ישיבת גישור ראשונית.

ביום 23 באפריל, 2023, נחתם הסדר פשרה מול היזם וחברת הביטוח על שחרור כספי ביטוח בגין נזקים מסויימים שנגרמו בפרויקט ומנגד הקטנת סכום התביעה. כספי הביטוח התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. הליך הגישור בשאר הסוגיות נמשך.

להערכת היועצים המשפטיים של החברה בשלב זה אין באפשרותם להעריך את סיכויי התביעה שכנגד. להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, סיכויי התביעה שכנגד להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל. החברה לא יצרה הפרשה בגין תביעה זו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הון מניות

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות		מספר המניות	
64,125,150	500,000,000	64,125,367	500,000,000

מניות רגילות בנות
0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. דיבידנדים:

ביום 22 במאי, 2024 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח (כ- 23 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה אשר שולם בחודש יוני, 2024.

ביום 21 במרץ, 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח (כ- 15.3 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה אשר שולם בחודש אפריל, 2023.

ביום 19 במאי, 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנקי השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבויות פיננסיות לרבות על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ובכפוף לקבלת האישרים הנדרשים על פי דין.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

א. ביום 25 בינואר, 2023 וה- 2 במאי, 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 4,025,250 כתי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות לכ- 324 מנהלים ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, מתוכם 4 נושאי משרה בחברה להם מוקצות 480 אלפי אופציות. ביום 15 למאי, 2023, התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות ממימוש כתי האופציה.

מחיר המימוש של כל כתב אופציה על-פי ההקצאה הנוכחית ובהתאם למנגנון הקבוע הינו 8.96 ש"ח והן ניתנות למימוש לפי מנגנון מימוש בנטו (cashless). בהתאם למודל B&S שווי אופציה בודדת הינה 3.29 ש"ח לאופציה. האופציות מבשילות בחמש מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה. כל מנה ניתנת למימוש ממועד ההבשלה ועד 24 חודשים לאחר מועד ההבשלה. ביום 25 ליולי, 2023 החברה הקצתה 3,798,250 כתי אופציות לא סחירות לעובדי הקבוצה.

ב. ביום 21 לנובמבר, 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,080,25 כתי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 1,080,25 מניות רגילות ל- 64 מנהלים ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, מתוכם נושאת משרה אחת בחברה לה מוקצות 120 אלפי אופציות, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה, למדיניות התגמול של החברה (לרבות ביחס למי שאינו נושא משרה) ולמתאר שפירסמה ביום 10.5.2023. ביום 20 לפברואר, 2025, התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות ממימוש כתי האופציה.

מחיר המימוש של כל כתב אופציה על-פי ההקצאה הנוכחית ובהתאם למנגנון הקבוע הינו 9.34 ש"ח והן ניתנות למימוש לפי מנגנון מימוש בנטו (cashless). בהתאם למודל B&S שווי אופציה בודדת הינה 3.32 ש"ח לאופציה. האופציות מבשילות בחמש מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה. כל מנה ניתנת למימוש ממועד ההבשלה ועד 24 חודשים לאחר מועד ההבשלה.

ג. פירוט התוכניות של הקצאת כתי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

שוי הוגן במועד ההענקה ש"ח	תוספת המימוש ש"ח	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	מועד הפקיעה	מועד ההענקה	אופן סילוק ההענקה	תיאור התוכנית	התוכנית
3.29	8.96	המניות תבשלה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.	2/5/30	2/5/23	מימוש בנטו (cashless)	כתי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	תוכנית א' (*)
3.32	9.34	המניות תבשלה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.	21/11/31	21/11/24	מימוש בנטו (cashless)	כתי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	תוכנית ב' (**)

(*) הנתונים בטבלה הם לאופציה בודדת. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה 2,865,100 אופציות קיימות.
 (**) הנתונים בטבלה הם לאופציה בודדת. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה 1,052,000 אופציות קיימות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ד. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		
מוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	מוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
-	-	8.96	3,361,500	כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:
8.96	3,798,250	9.34	1,066,250	קיימות במחזור לתחילת התקופה הוענקו
8.96	(436,750)	8.96	(437,650)	חולטו
-	-	8.73	(3,000)	מומשו
-	-	8.73	(55,750)	פקעו
8.96	3,361,500	9.15	3,931,350	קיימות במחזור לתום התקופה (*)
-	-	8.73	575,900	ניתנות למימוש בתום התקופה

(*) כולל התאמה לדיבידנד שחולק בסך של 0.23 ש"ח לאופציות (תוכנית א').

ה. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה:

השווי הוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. במסגרת זו, הביאה החברה בחשבון את השפעת התנאים אשר אינם מהווים תנאי הבשלה על השווי הוגן של המכשירים הוניים המוענקים. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

תוכנית ב'	תוכנית א'	רכיב
8.89	8.54	מחיר מניה ממוצע (בש"ח)
9.34	8.96	מחיר מימוש (בש"ח)
40.91%-46.45%	45.15%-52.64%	תנודתיות צפויה
2-6	2-6	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)
4.42%-4.59%	3.32%-3.59%	שיעור הריבית חסרת סיכון

ביאור 20 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

להלן פילוח ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
642,009	760,526	908,750
211,348	469,393	649,250
113,933	32,908	6,943
239,824	255,943	295,165
1,207,114	1,518,770	1,860,108
642,009	760,526	908,750
325,281	502,301	656,193
239,824	255,943	295,165
1,207,114	1,518,770	1,860,108

לפי סוג שירות/סחורה:

	הכנסות מביצוע עבודות
	הכנסות מבניית ומכירת דירות
	הכנסות מבניית דירות למגורים לחיצוניים ולבעלי קרקע
	הכנסות ממכירת חומרים
	סה"כ

לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:

	הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן
	הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן
	הכנסות ממכירת חומרים
	סה"כ

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עלות ההכנסות

להלן פילוח של העלויות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			א. עלות ביצוע עבודות:
366,063	473,633	574,204	קבלני משנה
146,553	154,658	179,313	עלות חומרים
30,057	46,835	53,784	הוצאות בגין הטבות עובד
27,224	14,735	16,672	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
3,199	3,580	3,856	פחת
28,216	35,017	22,983	מינהלה (פיקוח, הסדרי תנועה, ביטוח, שמירה)
1,758	1,941	953	אחרות
<u>603,070</u>	<u>730,399</u>	<u>851,765</u>	
			ב. עלות דירות שנמכרו:
88,965	228,939	358,157	קבלני משנה
51,540	111,033	153,276	מקרקעין
-	-	1,862	פחת
10,149	15,606	26,591	אחרות (תכנון, ניהול, מימון)
<u>150,654</u>	<u>355,578</u>	<u>539,886</u>	
			ג. עלות בניית דירות לחיצוניים ולבעלי קרקע:
62,815	29,759	-	קבלני משנה
33,925	6,998	-	עלות חומרים
-	-	6,096	עלות בניית דירות לבעלי קרקע
8,028	5,260	-	הוצאות בגין הטבות עובד
5,634	3,970	-	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
280	1,583	-	פחת
5,771	751	-	אחרות
<u>116,393</u>	<u>48,321</u>	<u>6,096</u>	
			ד. עלות מכירת חומרים:
58,521	56,070	71,492	קבלני משנה
97,579	99,827	121,667	עלות חומרים
20,845	22,485	29,269	הוצאות בגין הטבות עובד
46,594	45,373	53,456	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
5,094	9,079	15,752	פחת
29,997	31,635	32,272	תמלוגים
<u>258,630</u>	<u>264,471</u>	<u>323,908</u>	
(3,048)	(3,185)	(2,804)	שינויים במלאי
<u>255,582</u>	<u>261,286</u>	<u>321,104</u>	
(60,169)	(44,931)	(66,480)	בנטרול עלות מכירת חומרים בינחברתית
<u>195,413</u>	<u>216,355</u>	<u>254,624</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,667	48,160	48,251	משכורות ותוספות סוציאליות
3,007	2,503	3,526	דמי ניהול
5,151	4,783	8,161	שירותים מקצועיים
1,002	853	1,154	מכרזים
6,001	7,888	8,994	פחת והפחתות
2,543	3,380	2,844	שכירות
871	2,296	1,638	רכב
4,744	2,686	65	חובות מסופקים ואבודים
3,676	5,942	2,242	טיפול וקידום פרויקטי נדל"ן
4,699	5,823	7,599	אחזקת תוכנה, מחשבים ומשרד, השתלמויות ורווחה
3,290	3,859	2,739	אחרות
<u>72,651</u>	<u>88,173</u>	<u>87,213</u>	סה"כ

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,979	3,312	4,767	משכורות ותוספות סוציאליות
4,647	7,303	12,160	פרסום שיווק ודמי משווק
<u>7,626</u>	<u>10,615</u>	<u>16,927</u>	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
515	2,024	700
1,261	3,912	41
<u>1,776</u>	<u>5,936</u>	<u>741</u>
(32)	(647)	(235)
(1,662)	(1,198)	(1,672)
<u>(1,694)</u>	<u>(1,845)</u>	<u>(1,907)</u>
82	4,091	(1,166)

הכנסות אחרות:

רווח הון ממימוש רכוש קבוע
אחרות (*)

הוצאות אחרות:

הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
אחרות

(*) בשנת 2023, בעיקר הפרשה בגין פיצויי מלחמה.

ביאור 25 - הכנסות/הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
101	2,040	2,413
-	627	131
-	-	760
9	454	520
<u>110</u>	<u>3,121</u>	<u>3,824</u>
315	1,545	4,617
8,299	11,607	16,809
10,921	28,051	29,075
1,401	1,366	1,207
-	-	2,336
-	-	2,940
430	-	131
1,458	2,940	1,263
<u>22,824</u>	<u>45,509</u>	<u>58,378</u>
22,714	42,388	54,554

הכנסות:

ריבית מפיקדונות בבנקים
ריבית ממס הכנסה
ריבית מהלוואה לשותפות
אחרות

הוצאות:

ריבית בגין הלוואות לא שוטפות
ריבית בגין אגרות חוב
ריבית בגין אשראי לזמן קצר
עמלות ודמי ניהול לתאגידים בנקאיים
ריבית מימון בעסקאות התחדשות עירונית
ריבית התחייבות בגין חכירה
ריבית למס הכנסה
אחרות

(*) סך עלויות מימון אשר שולמו והווננו השנה למלאי בשנת 2024 הינם כ- 4 מיליוני ש"ח (כ- 5 מיליוני ש"ח בשנת 2023) וסך עלויות מימון אשר שולמו והווננו השנה לרכוש קבוע בשנת 2024 הינם כ- 0.8 מיליוני ש"ח (כ- 2 מיליוני ש"ח בשנת 2023). סכום ריבית להיוון ששימש את החברה הינו +P1%.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי		חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
2023	2024		
%	%		
100	100	החברה	אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (1)
100	-	-	המגורים (בר.) בע"מ (2)
100	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	אורון מערכות (ג.י.) בע"מ (1)(3)
100	100	החברה	אורון נדל"ן בע"מ (2)
100	100	החברה	אורון תעשיות 18 בע"מ
100	100	אורון משאבים בע"מ	אורון עו"ז בע"מ (4)
-	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	אורון קרקע בע"מ (1)(5)
-	100	החברה	אורון משאבים בע"מ (6)

- (1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.
 (2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים. בינואר 2024, חברת המגורים מוזגה לחברת אורון נדל"ן, ראה ביאור 34.
 (3) החברה הוקמה ביום 28 ביוני, 2022.
 (4) החברה (אורון עובדים זרים) הוקמה ביום 2 לנובמבר, 2023.
 (5) החברה הוקמה ביום 9 באוקטובר, 2024.
 (6) החברה הוקמה ביום 18 בספטמבר, 2024.

ב. עסקאות משותפות:

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי		חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
2023	2024		
%	%		
50	50	אורון תעשיות 18 בע"מ	כנרת אורון, שותפות מוגבלת (1)

- (1) הוקמה ביום 24 לאוגוסט, 2022 וביום 21 במרץ 2023 התקבל רולינג ממס הכנסה ובכך הושלמו התנאים המתלים להסכם.

ביום 16 במרץ, 2023, נחתם הסכם בין חברת הבת אורון תעשיות 18 בע"מ, לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. השלמת העיסקה בוצעה לאחר שהתקבלו כלל האישורים המתלים בחודש מאי. עם השלמת העיסקה, הצדדים העבירו את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה פועלים מחצבת דושן ומפעל האספלט. על פי ההסכם השותפות זכאית לתוצאות פעילות המפעל החל מתאריך 1 בפברואר, 2023.

הרכישה טופלה כצירוף עסקים בדוחותיה הכספיים של השותפות המטופלת בדוחותיה הכספיים של החברה תוך יישום שיטת השווי המאזני.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. עסקאות משותפות (המשך):

מידע מצרפי ביחס לעסקאות משותפות המוצגות בשיטת השווי המאזני ואשר לכשעצמן אינן מהותיות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,776	27,459

סך הכול ערך בספרים של עסקאות משותפות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,540	24

חלק הקבוצה ברווח לפני מס

ג. פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	סוג השקעה	תחום הפעילות	שם הפעילות המשותפת
2023	2024				
50%	50%	ישראל	פרוייקטלי	תשתיות	אורון אוליצקי מיזם משותף
50%	50%	ישראל	פרוייקטלי	תשתיות	גיאוסה מיזם משותף

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על הכנסה

א. כללי:

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות החל משנת 2018 הינו 23%.
- (3) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות בנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.
- (4) ביום 31 בדצמבר, 2022, חתמה החברה על הסדר שומות מול רשויות המס בגין שנות מס 2017-2020. במסגרת ההסדר, (1) החברה הכירה בהכנסה חייבת נוספת לצרכי מס בסך 6.8 מיליון ש"ח (2) החברה חייבה חברות בנות בדמי ניהול שיוכרו לצרכי מס בחברות הבנות, (3) חלק מההכנסה כאמור שהוכרה בס'1 תותר כהוצאה מוכרת בחברה האם במהלך השנים הקרובות, (4) שולמו ריבית והפרשי הצמדה.

ב. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,921	1,130
(1,381)	(183)
<u>540</u>	<u>947</u>
15,205	13,117
-	(6,247)
<u>15,205</u>	<u>6,870</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מסים שוטפים
 התחייבויות מסים שוטפים

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מסים נדחים
 התחייבויות מסים נדחים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים:

להלן הרכב ותנועות המסים הנדחים המוצגים במאזנים בגין:

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים להעברה	רכוש קבוע אלפי ש"ח	הפרשי עיתוי	הפרשות לזכויות עובדים	
	לצרכי מס אלפי ש"ח		אחרים אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,919	23,834	(5,428)	(1,029)	1,542	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(3,660)	4,924	(1,616)	(7,049)	81	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(54)	-	-	(54)	-	עדכון מיסים נדחים אחרים
15,205	28,758	(7,044)	(8,132)	1,623	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
(7,583)	(6,985)	(1,648)	861	189	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(752)	-	-	(752)	-	עדכון מיסים נדחים אחרים
6,870	21,773	(8,692)	(8,023)	1,812	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

ד. מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,442	4,535	4,655	הוצאות מסים שוטפים
565	735	(117)	מסים בגין שנים קודמות
2,258	3,660	7,583	מס נדחה
9,265	8,930	12,121	סה"כ מסים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,675	33,572	47,901	סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
8,895	7,722	11,017	הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי
506	1,486	1,488	הוצאות לא מוכרות
-	(150)	(50)	הכנסות פטורות
565	(212)	(117)	מיסים בגין שנים קודמות
(701)	84	(217)	אחרים
9,265	8,930	12,121	מסים על הכנסה בגין שנת הדיווח

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מול צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,937	658
(17,471)	(5,989)

במסגרת רכוש שוטף:
חייבים ויתרות חובה

במסגרת התחייבויות שוטפות:
זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
328	373	386
8,199	7,872	9,014

עלות ההכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות (*)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,088	5,081	6,251
2	2	2
5,088	5,081	6,251
2	2	2

הטבות עובד - שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות
לשכר

מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל

מתוך הסכומים לעיל, שכר ונלוות לבעלי עניין
המועסקים בחברה

מספר אנשים אליהם מתייחס המידע לעיל

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה:

(1) הסכמי העסקה וניהול:

ביום 4 ביוני, 2023, 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 (עם חברות ניהול בבעלות ושליטת כל אחד מבעלי השליטה) והסכמי העסקה, כמפורט להלן:

- **שירותי ניהול של מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, לפי העניין, בחברה אשר תמורתם כוללת:**
 - בסך של 40,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדון, לכל חברת ניהול והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי עזריה ומנכ"ל החברה ויואל עזריה כיו"ר.
 - מענק שנתי- ללא שינוי ביחס לתנאי הכהונה הקיימים (לאחר הצמדה) (א) מענק בסך השווה ל- 4% מהרווח השנתי לפני מס מפעולות נמשכות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין חלק הרווח העולה על 20 מיליון ש"ח ועד לתקרת רווח שנתי לפני מס כאמור שלא תעלה על 66 מיליון ש"ח לכל חברת ניהול (וזאת חלף מנגנון אשר התייחס לשיעור של 4% בגין רווח לפני מס העולה על 16 מיליון ש"ח ועד לתקרה של 60 מיליון ש"ח, אשר חל טרם אישור התנאים המעודכנים בחודש יוני 2023); (ב) וכן מדרגה נוספת וחדשה של מענק בסך של 2.5% מהרווח השנתי בגין חלק הרווח כאמור העולה על 66 מיליון ש"ח ועד לתקרה, לכלל המענק השנתי במצטבר (לרבות המענק לפי ס"ק א'), של 2,182 אלפי ש"ח.
 - **הסכמי העסקה הכוללים, עבור כל אחד:**
 - שכר חודשי ברוטו - בסך של 75,375 ש"ח.
 - הטבות נוספות (לרבות בגין שירותי הניהול כאמור לעיל) - כולל טלפון סלולרי, זכאות למחשב נייד ומנוי לעד 2 עיתונים שיועמדו על חשבון החברה (לרבות גילום המס), זכאות לרכב מדרגה 7 ונשיאה בהוצאות רכב וגילום מס בגין העמדת רכב ונשיאה במלוא הוצאות החזקת הרכב, ביטוח רכב, שווי אגרות רישוי וכיו"ב, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות ימי חופשה והבראה.
- כמו כן, המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון זכאים להחזר הוצאות כמקובל בחברה בסך חודשי של עד 2,700 ש"ח כל אחד.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

(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 בשימוש ו/או המוחזקים על ידיו, אלא אם הצו האמור בוטל תוך 90 יום ממועד הוצאתו; (ג) הוגשה בקשה לפירוק צד או מינוי של מפרק זמני או אחר או מינוי של כונס נכסים או אחר, ביחס לכל נכסי צד או חלק מהותי מהם, אלא אם הליכים אלו בוטלו תוך 90 יום מתאריך פתיחתם.

הסכמי העסקה - החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום הסכמי העבודה בהודעה מוקדמת על פיטורין 6 חודשים מראש. חלף כך, החברה הקבלנית רשאית להביא לסיום העסקתם לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, במקרים הבאים: (א) אם הופרו הוראות הסכמי העסקה; (ב) אם גילי או/ו יואל הורשעו כדין בפסק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון; (ג) במקרה של היעדרות ממושכת ובלתי מוצדקת ממקום העבודה; (ד) במידה והיה במעשה ו/או במחדל של גילי ו/או יואל משום מעילה באמון ו/או מעשה תרמית ו/או פעולה מתוך ניגוד אינטרסים של החברה הקבלנית לקידום אינטרס פרטי של גילי או/ו יואל. במקרה של התפטרות, על גילי ו/או יואל להודיע על רצונם בסיום עבודתם לפחות 30 יום מראש ובכתב.

(2) בחברה מועסקים שני שכירים הקשורים לבעלי השליטה, בעלות חודשית ממוצעת עבור שניהם יחד של 37 אלפי ש"ח.

(3) נוהל לסיווג עסקאות זניחות:

החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" בקשר עם עסקאות/אות בעלי עניין. כללים משמשים, בין היתר, לבחינת הצורך לגילוי בדוח התקופתי ולבחינת היקף הגילוי כאמור וכן את הצורך בדיווח השוטף.

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

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

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

(2) עסקת בעלי עניין תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

(א) העסקה הינה בשיעור שלא עולה על 1% (אחד אחוז) מאמת המידה הרלוונטית כמפורט בסעיף 3 להלן (אמת מידה אחת או יותר, אם וככל שרלוונטי לעסקה); ובנוסף -

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

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

1. 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 נהל 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.
2. 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.
3. 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).
4. במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
5. 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 הנהל.

(5) מתכונת אישור עסקאות זניחות

- וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף א' לעיל.
- עסקאות אשר אושרו בהתאם לאמות המידה כאמור ואשר בתוקף בתקופת הדוח כוללות התקשרות בקשר עם שכירות משרדים המושכרים לקבוצה. היקף התמורה אשר שילמה החברה בשנת 2024 הסתכם בכ- 250 אלפי ש"ח.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות עם בעלי שליטה: (המשך)

- (6) ביום 7 בינואר, 2019, אישרה החברה, את התקשרותה של החברה וחברות מוחזקות של החברה (אורון נדל"ן (לשעבר ארזים ג.י.א) בע"מ), אורון תעשיות 18 בע"מ, אורון תשתיות ובניה בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ)) בהסכם שכירות מבנה משרדים "בית דניאל" בבאר שבע מול חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), במסגרתה שוכרות החברה והחברות הבנות שטחים במבנה המשרדים לתקופה של 10 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב- 10 שנים נוספות. סה"כ היקף המושכר עומד על כ- 2,070 מ"ר ובהיקף תשלום כולל (דמי שכירות + דמי ניהול) בסך של כ- 172 אלפי ש"ח לכל חודש שכירות. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999 ובחודש אוגוסט 2020, לשם הזהירות, אושרה ואושרה גם כ"עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות כאמור, החל ממועד ההתקשרות המקורי. ההתקשרות אושרה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, וזאת כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25.8.2020.
- (7) ביום 5 במרץ, 2023, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת ההתקשרות לשירותי הנהלת חשבונות על ידי החברה לחברות פרטיות של בעלי השליטה, בהיקף שעות חודשי מצומצם ובתמורה חודשית של כ- 3,150 ש"ח, בתוספת מע"מ כדיון. תקופת הארכת השירותים הינה לתקופה של 5 שנים.
- (8) ביום 14 לאוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול), את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון עזריה, שהינו "קרוב" של בעלי השליטה בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות התשנ"ט-1999, בתפקיד רכז תפעול באורון נדל"ן בע"מ וזאת בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. השכר שנקבע למר עזריה כולל שכר ברוטו חודשי בסך של 10,000 ש"ח וכן תנאים נלווים כמקובל בחברת הבת בתפקידים דומים, והכל כמפורט בדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2023. בחודש מאי 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה בכובעה כוועדת תגמול את עסקתו של מר רון עזריה ב- 50% משרה (חלף 100%) והשכר ברוטו הופחת בהתאם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוי שוק (שחיקת הכנסות לעומת עלויות ופגיעה ברווחיות), סיכויי אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

(1) סיכויי שוק:

(א) חשיפה לשינויים בשערי ריבית:

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית, המשפיעה על ריבית המשכנתאות עלולה לגרום קיטון בביקושים לדירות.

(ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה:

מרבית הכנסות הקבוצה, במגזר תשתיות ובניה ובמגזר ייזום וביצוע נדל"ן למגורים צמודות למדדים שונים ובעיקר למדד תשומות הבניה ומדד תשומות בסלילה וגישה (להלן מדדי ההכנסות). עלויות החברה במגזרים אלו צמודות בחלקן למדדים הנ"ל, בחלקן הן עלויות שקליות קבועות ובחלקן מושפעות מהשינויים בעלויות חומרי הגלם, שהשינויי בהם לא מכוסה באופן מלא אם בכלל בשינויים במדדי הרלוונטיים (מדד תשומות הבניה ו/או מדד הסלילה וכו'). החברה חשופה בעיקר לפערים שעלולים להיווצר בין השינויים במדדי ההכנסות לשיעורי השינויי המשוקללים בעלויות הפרוייקטים על יתרת הצבר שלה ולאותו חלק מההכנסות שאינו צמוד למדד כזה או אחר. אין חשיפה מהותית לשינויים כאמור על היתרות המאזניות של הכנסות לקבל והוצאות לשלם בגין פרוייקטים בתחום בניה.

(ג) מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בהוצאות הריבית בגין שינוי בשיעורי ריבית בנק ישראל

רווח (הפסד) מהשינוי			
יתרת			
תוספת ריבית של 1%	תוספת ריבית של 0.5%	הלוואות צמודות לריבית	ירידת ריבית של 0.5%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,468	1,734	346,752	(1,734)
2024			
3,321	1,660	332,069	(1,660)
2023			

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 הפסד (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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

(2) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות והכנסות לקבל) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות אשראי שמטרתה להבטיח שמכירות סיטונאיות של מוצריה מבוצעות ללקוחות, שלהם היסטוריית אשראי נאותה. כל הפקדונות והמזומנים שבבעלות החברה מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל. למידע נוסף ראה ביאור 7ז.

(3) סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את מקורות המימון השונים שלה ואת היחס ביניהם. מקורות המימון כוללים גיוס בשוק ההון של הון ואג"ח סחירות, מסגרות אשראי בנקאיות הן ז"ק והן ז"א ומעת לעת גיוס ממקורות חוץ בנקאיים. תמהיל זה של מקורות מימון מגדיל את הגמישות הפיננסית של הקבוצה ומפחית את סיכויי אי הנזילות. מקורות המימון חוב של הקבוצה חלקן בריבית משתנה הצמודה לריבית בנק ישראל וחלקן בריבית קבועה.

הטבלאות שלהלן נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מל"ס 5 שנים	משנתיים			משנה עד שנתיים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	
		מ-4 שנים עד 5 שנים אלפי ש"ח	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	עד 3 שנים אלפי ש"ח			
284,299	-	-	-	-	-	284,299	ספקים ונותני שירותים
249,846	-	-	-	-	47,697	202,149	אשראי בנקאי
192,357	-	-	-	-	2,398	189,959	זכאים ויתרות זכות
313,530	-	56,574	60,926	53,963	57,445	84,622	אגרות חוב כולל ריבית
128,006	6,329	13,484	19,995	36,427	25,421	26,350	הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך
93,742	41,105	4,712	6,722	9,017	13,443	18,743	התחייבות בגין חכירה
1,261,780	47,434	74,770	87,643	99,407	146,404	806,122	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח				
198,700	-	-	-	-	-	198,700	ספקים ונותני שירותים
327,242	-	-	-	50,128	21,918	255,196	אשראי בנקאי
264,824	29,206	31,453	27,858	29,655	71,707	74,945	אגרות חוב כולל ריבית הלוואות מבנקים
29,380	-	2,012	5,812	5,885	6,461	9,210	ואחרים לזמן ארוך
33,958	796	2,748	2,748	4,218	11,119	12,329	התחייבות בגין חכירה
854,104	30,002	36,213	36,418	89,886	111,205	550,380	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
256,841	-	-	-	256,841	-	-	-
66,405	66,405	-	-	-	-	-	-
284,299	284,299	-	-	-	-	-	-
18,375	-	-	-	-	-	-	18,375
191,926	189,500	12	-	-	-	2,231	183
196,867	196,867	-	-	-	-	-	-
89,911	-	-	-	89,911	-	-	-
48,533	-	-	-	-	-	-	48,533
6,134	6,134	-	-	-	-	-	-
<u>1,159,291</u>	<u>743,205</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>346,752</u>	<u>-</u>	<u>2,231</u>	<u>67,091</u>

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך:

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבות בגין חכירה
 זכאים אחרים לזמן ארוך
 סה"כ התחייבויות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לדולר	בהצמדה ליורו	פריים	בהצמדה למדד תשומות הסלילה	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
313,954	-	-	-	313,954	-	-	-
60,633	60,633	-	-	-	-	-	-
198,700	198,700	-	-	-	-	-	-
12,216	-	-	-	-	-	-	12,216
128,589	104,229	-	-	-	23,780	580	-
160,678	160,678	-	-	-	-	-	-
18,115	-	-	-	18,115	-	-	-
21,274	-	-	-	-	-	-	21,274
6,134	6,134	-	-	-	-	-	-
<u>920,293</u>	<u>530,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>332,069</u>	<u>23,780</u>	<u>580</u>	<u>33,490</u>

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך:

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבות בגין חכירה
 זכאים אחרים לזמן ארוך
 סה"כ התחייבויות

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,410	24,642	35,780

רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,125	65,125	65,125

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

(*) אין הבדל בין הרווח הנקי לרווח המדולל למניה של החברה מאחר ולחברה אין מכשירים פוטנציאליים מדללים למעט אופציות לעובדים שהינם מחוץ לכסף ומשכך לא הובאו בחשבון.

ביאור 31 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
109,560	55,341	110,414	55,801
115,926	217,257	110,897	207,471

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סדרה ב' (*)

אגרות חוב סדרה ג' (**)

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה בסך 0.7 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (הערך בספרים אינו כולל ריבית לשלם בסך 1.4 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

(**) אין ריבית שנצברה וטרם שולמה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי

א. כללי:

- מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:
- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
 - תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר יזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
 - תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים		תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,860,108	-	295,165	656,193	908,750		הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(76,496)	76,304	-	192		
<u>1,860,108</u>	<u>(76,496)</u>	<u>371,469</u>	<u>656,193</u>	<u>908,942</u>		
<u>207,737</u>	<u>(362)</u>	<u>51,787</u>	<u>107,918</u>	<u>48,394</u>		רווח גולמי (תוצאות מגזר) חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו רווח לפני מס
(24)	-	(24)	-	-		
104,140						
54,554						
1,166						
<u>47,901</u>						

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
1,518,770	-	255,943	502,301	760,526	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(48,942)	48,254	-	688	
1,518,770	(48,942)	304,197	502,301	761,214	
168,117	(2,709)	42,911	96,843	31,072	רווח גולמי (תוצאות מגזר) חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו
(2,540)	-	(2,540)	-	-	
98,788					
42,388					
(4,091)					
33,572					רווח לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
1,207,114	-	239,825	325,280	642,009	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(64,631)	64,631	-	-	
1,207,114	(64,631)	304,456	325,280	642,009	
141,584	3,874	48,875	55,173	33,662	רווח גולמי (תוצאות מגזר) הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו
80,277					
22,714					
(82)					
38,675					

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
30,486	2,247	16,569	5,095	6,575	פחת והפחתות
3,824	1,539	760	548	977	הכנסות מימון
58,378	17,084	8,057	31,698	1,539	הוצאות מימון
47,093	582	43,913	971	1,627	השקעות ברכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
22,180	1,946	9,698	4,852	5,684	פחת והפחתות
3,121	1,602	265	331	923	הכנסות מימון
45,509	12,285	1,054	30,127	2,043	הוצאות מימון
58,331	480	55,027	1,642	1,182	השקעות ברכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
16,437	1,282	7,159	2,938	5,058	פחת והפחתות
110	96	11	-	3	הכנסות מימון
22,824	9,229	1,105	9,923	2,567	הוצאות מימון
23,756	963	19,513	2,232	1,048	השקעות ברכוש קבוע

(*) הוצאות והכנסות מימון בעיקר בגין אגרות חוב, התחייבות בגין חכירה בחברת ועודפי מזומנים ושווה מזומנים קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ד. נכסי והתחייבויות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
1,612,949	72,661	367,090	743,103	430,095	נכסי במגזר
1,374,738	275,020	288,475	539,877	271,366	התחייבויות המגזר

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע	
			נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח
1,409,968	23,553	256,125	763,501	366,789
1,195,473	239,899	111,824	584,558	259,192

נכסי במגזר
 התחייבויות המגזר

(*) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר, בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ה. לקוחות עיקריים:

% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות			מגזר
2022	2023	2024	
16%	16%	19%	תשתיות ובניה
10%	9%	7%	תשתיות ובניה
5.1%	(*)	(*)	יזום וביצוע נדל"ן למגורים

(*) פחות מ- 5%.

ביאור 33 - התקשרויות מהותיות

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 24 בפברואר 2025, התקשרה חברה בת של החברה (100%; אורון נדל"ן בע"מ) עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("פוליסות מכר"), בהיקף כולל של עד כ-430 מיליון ש"ח ("הסכם המימון"). מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 50 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטוח שבין 0.5%-1.5% ותשלום בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-210 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכללן כן לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-156 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטוח המקובל.
- בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד לחודש יוני 2029.
- ב. ביום 4 בנובמבר 2024 נחתם הסכם בין חברת הבת אורון תעשיות 18 בע"מ, לבין צד ג' במסגרתו רכשה אורון תעשיות, את הציוד והרכוש הקבוע המשמש לפעילות הצד השלישי, ובכללן זה ציוד מכוני לפיזור אספלט, כלי רכב וציוד כללי בסכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה של החברה. ביום 22 לינואר 2025 אישרה רשות התחרות את העסקה ונכון למועד הדוח, אורון תעשיות פועלת לצורך השלמת יתרת התנאים המתלים של ההסכם. לשלמות התמונה יצוין כי הרכישה כאמור לעיל, מעבה את יכולות אורון תעשיות במתן שירותים משלימים ללקוחות הרוכשים אספלט ומבקשים שירות של פיזור, ובנוסף הרכישה כאמור תיתן מענה לפרויקטים מסוג סלילה המבוצעים על ידי חברת אורון תעשיות, ובכך מקטינה הקבוצה את התלות בקבלני משנה.
- ג. ביום 20 לינואר 2025 התקבלה בידי חברת הבת אורון תעשיות ובנייה (ג.י) בע"מ (100%) הודעה מחברת נתיבי איילון בע"מ על זכייה במכרז לביצוע להקמת הקו הכחול במקטע בכביש 412, הכולל עבודות העתקת תשתיות, פיתוח נופי, סלילה והסדרת הקו הכחול בתחום העיר נס ציונה. העבודה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ-283 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) הצמודה בעיקרה למדד מחירי תשומות הסלילה והגישור ולמדד מחירי הבניה למגורים. תקופת העבודות הינה 47 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.
- ד. ביום 21 לנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,080,250 כתבי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש של 1,080,250 מניות רגילות של החברה עבור מנהלים ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, מתוכם נושאת משרה אחת בחברה לה מוקצות 120 אלפי אופציות, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה, למדיניות התגמול של החברה (לרבות ביחס למי שאינו נושא משרה) ולמתאר שפירסמה ביום 10.5.2023. ההקצאה שתיכנס לתוקף החל מיום אישור הדירקטוריון כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר התקבל ביום 19 לפברואר 2025. ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024.
- ה. ביום 22 במאי, 2024 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח (כ-23 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה אשר שולם בחודש יוני, 2024.
- ו. ביום 25 בפברואר, 2024, הודיעה מידרוג על דירוג לראשונה של החברה ושל אגרות החוב שלה שבמחזור בדירוג מנפיק Baa1. באופן יציב. ביום 29 בפברואר, 2024, הודיעה Maalot Standard & Poor's על הפסקת מעקב אחר דירוג המנפיק וסדרות האג"ח לבקשת החברה. הדירוג שנקבע ע"י מידרוג בהתייחס לאג"ח סדרה ב' מפחיתה את שיעור הריבית הנקובה והמשולמת ע"י החברה עבור אג"ח סדרה ב' (היתרה שבמחזור) בשיעור של 0.25%. להרחבה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024.
- ביום 4 לאפריל, 2025 הודיעה מידרוג על הותרת הדירוג של החברה על - Baa1.il באופן יציב.
- ז. ביום 3 בינואר, 2024 התקבל רולינג מרשות המסים על העברת מניות חברת המגורים בר בע"מ, בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) ומיזוג בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודת מס הכנסה אל חברת אורון נדל"ן. ביום 29 בפברואר, 2024 רשם החברות אישר את המיזוג בין החברות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2024

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 19 במרץ, 2025

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
6,502	63,117
152,299	135,988
2,050	1,001
<u>160,851</u>	<u>200,206</u>
164,039	204,204
113,394	100,061
2,497	1,188
1,424	1,636
6,153	5,826
<u>287,507</u>	<u>312,915</u>
<u>448,358</u>	<u>513,121</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מאוחדות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מאוחדות
הלוואות לחברות מאוחדות
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נכס בגין זכות שימוש
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה
עודפים
קרנות הון
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

19 במרץ, 2025

עודד בלום
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,146	23,457	24,497	הכנסות מדמי ניהול
19,146	23,457	24,497	רווח גולמי
17,878	23,447	24,494	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,459)	500	675	הוצאות (הכנסות) אחרות
12,419	23,947	25,169	סה"כ הוצאות הפעלה
6,727	(490)	(672)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
8,037	10,742	17,115	הכנסות מימון
9,019	11,888	17,046	הוצאות מימון
(982)	(1,146)	69	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,269	26,104	36,606	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
31,014	24,468	36,003	רווח לפני מסים על הכנסה
(1,604)	174	(223)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
29,410	24,642	35,780	רווח לשנה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,410	24,642	35,780
(25,269)	(26,104)	(36,606)
488	388	442
1,288	1,549	1,801
32	-	-
19	(234)	(18)
1,585	60	241
-	694	705
982	1,146	(69)
<u>8,535</u>	<u>2,141</u>	<u>2,276</u>
2,782	6,569	884
(272)	26	294
(8,067)	(655)	288
<u>(5,557)</u>	<u>5,940</u>	<u>1,466</u>
-	212	100
(131)	(1,706)	(136)
<u>2,847</u>	<u>6,587</u>	<u>3,706</u>
(921)	(362)	(566)
15,834	(58,622)	42,819
8,037	9,120	3,940
<u>22,950</u>	<u>(49,864)</u>	<u>46,193</u>
49,949	110,723	102,478
(55,000)	(55,000)	(60,617)
(1,651)	(1,620)	(1,975)
(9,859)	(13,008)	(18,170)
(4,900)	(10,000)	(15,000)
<u>(21,461)</u>	<u>31,095</u>	<u>6,716</u>
4,336	(12,182)	56,615
14,348	18,684	6,502
<u>18,684</u>	<u>6,502</u>	<u>63,117</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
פחת והפחתות
פחת בגין נכסי זכות שימוש
הפסד ממימוש רכוש קבוע
מסים נדחים, נטו
הוצאות מיסים
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
גידול (קיטון) בספקים ונתני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

מיסים שהתקבלו

מיסים ששולמו

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים
פרעון (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
ריבית ששולמה
חלוקת דיבידנד
מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2024 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 171 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2023 - 18 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח).

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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, 2024.

(3) מדיניות חשבונאית

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

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

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

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

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

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

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

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מאוחדות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות והשקעות בחברות מאוחדות.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר			
2023		2024	
בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
אלפי ש"ח			
-	6,502	-	63,117
-	265,693	-	236,049
-	2,050	-	1,001
-	274,245	-	300,167
נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:			
מזומנים ושווי מזומנים			
הלוואות לחברות מאוחדות			
חייבים ויתרות חובה			
סה"כ נכסים פיננסיים			
-	971	-	1,436
-	221,311	-	263,272
-	228,282	-	264,708
-	51,963	-	35,459
ספקים ונותני שירותים			
אגרות חוב			
סה"כ התחייבויות פיננסיות			

(2) ניהול סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את מקורות המימון השונים שלה ואת היחס ביניהם. מקורות המימון כוללים גיוס בשוק ההון של אג"ח סחירות, מסגרות אשראי בנקאיות הן ז"ק והן ז"א ומעת לעת גיוס ממקורות חוץ בנקאיים. תמהיל זה של מקורות מימון מגדיל את הגמישות הפיננסית של הקבוצה ומפחית את סיכוני אי הנזילות. מקורות המימון של הקבוצה חלקן בריבית משתנה הצמודה לריבית בנק ישראל וחלקן בריבית קבועה.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	שיעור	
						אפקטיבית ממוצע %	
אלפי ש"ח							
ליום 31 בדצמבר 2024							
1,436	-	-	-	-	1,436	-	ספקים ונותני שירותים
313,530	56,574	60,926	53,963	57,445	84,622	7.8%	אגרות חוב כולל ריבית
<u>314,966</u>	<u>56,574</u>	<u>60,926</u>	<u>53,963</u>	<u>57,445</u>	<u>86,058</u>		
ליום 31 בדצמבר 2023							
971	-	-	-	-	971	-	ספקים ונותני שירותים
264,824	60,659	27,858	29,655	71,707	74,945	7.5%	אגרות חוב כולל ריבית
<u>265,795</u>	<u>60,659</u>	<u>27,858</u>	<u>29,655</u>	<u>71,707</u>	<u>75,916</u>		

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. ערבויות:

למידע בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראה ביאור 17 א לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מסים על הכנסה:

- (1) החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").
- (2) שיעור מס חברות בשנת 2018 ואילך הינו 23%.
- (3) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוננת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס.
- (4) ביום 31 בדצמבר, 2022, חתמה החברה על הסדר שומות מול רשויות המס בגין שנות מס 2017-2020. במסגרת ההסדר, (1) החברה הכירה בהכנסה חייבת נוספת לצרכי מס בסך 6.8 מיליון ש"ח (2) החברה חייבה חברות בנות בדמי ניהול שיוכרו לצרכי מס בחברות הבנות, (3) חלק מההכנסה כאמור שהוכרה בס'1 תותר כהוצאה מוכרת בחברה האם במהלך השנים הקרובות, (4) שולמו ריבית והפרשי הצמדה.
- (5) לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ה. התקשרויות עם חברות מוחזקות:

לחברה יתרות חובה מול חברות מאוחדות הנושאות ריבית נומינלית בטווחים שונים עד 7.25%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין:

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

פרק ד' פרטים נוספים על החברה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

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

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	(נתונים באלפי ש"ח)
1,860,108	537,864	531,975	413,288	376,981	הכנסות
1,652,371	493,457	476,461	357,919	324,534	עלות ההכנסות
207,737	44,407	55,514	55,369	52,447	רווח גולמי
87,213	21,957	22,543	21,409	21,304	הוצאות הנהלה וכלליות
16,927	4,964	5,063	3,990	2,910	הוצאות מכירה ושיווק
(24)	(338)	(422)	35	701	חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,166	969	320	194	(317)	הוצאות (הכנסות) אחרות נטו
102,455	16,855	28,010	29,741	27,849	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
58,378	16,416	15,364	14,203	12,395	הוצאות מימון
3,824	685	1,480	874	785	הכנסות מימון
47,901	1,124	14,126	16,412	16,239	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
12,121	(63)	3,286	4,363	4,535	הוצאות מיסים על ההכנסה
35,780	1,187	10,840	12,049	11,704	רווח (הפסד) נקי
35,780	1,187	10,840	12,049	11,704	מיוחס לבעלים של החברה האם

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

במהלך שנת 2024 לא הנפיקה החברה ניירות ערך על פי תשקיף. לשלמות התמונה יצוין כי במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') בדרך של הקצאה פרטית.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח¹

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע בע.ג. (ש"ח)	ע.ג. מוחזקים (ש"ח)	הערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות ושליטה	יתרת הלוואות שנתנה החברה (באלפי ש"ח)
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	רגילות	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	100 מניות 1 ש"ח ע.ג.	105,788	100%	-
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	328	100%	201,831
	רגילות	185,272	185,272			
אורון תעשיות 18 בע"מ	רגילות	38,998	123	98,713	100%	33,718
	הנהלה	2	2			

(ב) יתרות הלוואות לחברות בנות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
אורון נדל"ן בע"מ	201,831	ריבית קבועה בהיקף של עד -7.18% לז"א וריבית בתוספת פריים+1% לז"ק
אורון תעשיות 18 בע"מ	33,718	ריבית קבועה 2.6% לז"א וריבית בתוספת פריים+1% לז"ק

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובהלוואות שניתנו להן

בשנת הדוח ניתנו לאורון נדל"ן הלוואות נטו, לצורך מימון פרויקטים ומימון הפעילות השוטפת בפעילות יזום וביצוע נדל"ן למגורים, בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח התקבלו מאורון תעשיות הלוואה נטו, בהיקף של כ- 41 מיליון ש"ח.

¹ כל החברות המופיעות בסעיף זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

תקנה 13 - הכנסות מחברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

דמי ניהול		ריבית		דיבידנד		רווח (הפסד)		כל החברות המנויות להלן אינן סחירות
לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח ***	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר מס	לפני מס	
2,127	6,179	613	765	--	--	7,792	10,543	אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ*
2,719	11,261	--	12,166	--	--	12,496	16,404	אורון נדל"ן בע"מ*
2,413	7,019	84	2,754	--	--	16,140	21,582	אורון תעשיות 18 בע"מ**

* בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית

** בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית IFRS

*** כולל סכומים המסווגים כהתחשבות בגין שנים קודמות.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים של החברה. לשלמות התמונה יצוין כי במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') בדרך של הקצאה פרטית.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כך שלושת נושאי המשרה בחברה), ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברות שבשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים			
		דמי שכירות/ אחר	ריבית/ דמי שכירות/ אחר	דמי עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר *	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו												
3,136	--	--	--	--	480	--	1,232	1,424	כ-38%**	100%	דירקטור ומנכ"ל	גיל (גילי) עזריה (1)
3,114	--	--	--	--	480	--	1,232	1,402	כ-38%**		יו"ר דירקטוריון	יואל עזריה (1)
1,550	--	--	--	--	--	20	330	1,200	--		מנכ"ל אורן נדל"ן	מריו קופל (2)
2,061	--	--	--	--	--	127	734	1,200	--		מנכ"ל אורן תשתיות ובניה	שאול צוק (3)
1,228	--	--	--	--	--	127	65	1,036	--		סמנכ"ל כספים	עודד בלום (4)
1,481	--	--	--	--	--	10	45	1,426	--		סמנכ"ל ביצוע תשתיות אורן ובניה	אמיר חדד (5)
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה זו לעיל												
403	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	דירקטורים מקבלי גמול	

* 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).

** לפרטים ראו תקנה 21א להלן.

יצוין כי ביום 04 ביוני 2023 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 24 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048196), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול").

(1) לפרטים אודות תנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ראו סעיפים 4 ו-5, בהתאמה, בדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048196), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה וכן ביאור 28 לדוחות הכספיים.

(2) מריו קופל מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברות הבת אורון נדל"ן. הסכם הניהול עם חברה בבעלות מר קופל נערך לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. למועד הדוח מר קופל זכאי לדמי ניהול חודשיים כנגד חשבונית מס כדין בהתאם למפורט בטבלה לעיל (בתוספת מע"מ כדין). החברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון נייד. על פי ההסכם עימו זכאי מר קופל ל-24 ימי היעדרות בשנה. כמו כן, במסגרת הסכם הניהול נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית הנגזרת: (א) מרווח נקי לפני מס של הקבוצה, לפי שיעור שנקבע בגין רווח כאמור העולה על 15 מיליון ש"ח ועד לרווח של 50 מיליון ש"ח; ו- (ב) מרווח נקי לפני מס של חברת אורון נדל"ן ולפני הבונוס, בגין רווח כאמור העולה על 5 מיליון ש"ח ועד לתקרה של כ-6 משכורות (על פי שכר ברוטו לחודש). בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום חד פעמית במהלך שנת 2025, הנגזרת משיעור של 1.5% מהרווח הנקי לפני מס המצטבר החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 (כולל) של חברת אורון נדל"ן (לרבות בגין חברת המגורים החל משנת 2022) ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת. לפרטים באשר למענק לשנת 2024 (אשר כלל רכיב מענק בנוסחה במפורט לעיל וכן רכיב נוסף בשיקול דעת), ראו המפורט בטבלה לעיל. כמו כן, בחודש נובמבר 2024, הוקצו למר קופל 120,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניית רגילות של החברה.

(3) שאול צוק מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת הבת, אורון תשתיות ובניה. הסכם הניהול הוא מול חברה בבעלות מר צוק, ונערך לתקופה בלתי קצובה וכל צד ראשי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים, כאשר למועד הדוח דמי הניהול החודשיים להם זכאי מר צוק הינם בהתאם למפורט בטבלה לעיל (בתוספת מע"מ כדין), והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד. כמו כן, על פי הסכם הניהול מר צוק זכאי לתוספת תשלום לדמי הניהול בהיקף של עד סכום המשקף 6 תשלומים חודשיים, בכפוף ובהתאם לעמידה בתכנית היעדים שתקבע מדי שנה. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית, הנגזרת משיעור של 3% מהרווח הנקי לפני מס המצטבר החל משנת 2024 ועד לשנת 2028 (כולל) של תחום התשתיות ובניה, ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת. לפרטים באשר למענק לשנת 2024, ראו המפורט בטבלה לעיל. כמו כן, בחודש יולי 2023, הוקצו למר צוק 120,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניית רגילות של החברה.

(4) מר עודד בלום משמש כמנכ"ל הכספים של החברה, כאשר ההתקשרות עמו הינה לתקופה בלתי קצובה וכל צד ראשי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. מר בלום זכאי לשכר חודשי ותנאים נלווים מקובלים בקבוצה לנושאי משרה כפי שמשקף בעלות השכר המפורט בטבלה לעיל, ובכלל כך נושאת החברה בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד וברכב וכן נושאת בשווי גילום הרכב. מר בלום זכאי לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות (הפרשה של חצי מהשכר לקרן השתלמות, באופן שהחברה נושאת בעלות המס בגין הפרשה שמעבר לתקרה הפטורה ממס). כמו כן, על פי ההסכם עמו זכאי מר בלום למענק שנתי בכפוף ובהתאם לעמידה בתכנית היעדים של החברה ועד לגובה של 4 משכורות. לפרטים באשר למענק לשנת 2024 ראו המפורט בטבלה לעיל. יתר על כן, בחודש יולי 2023, הוקצו למר בלום 120,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניית רגילות של החברה.

(5) מר אמיר חדד מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל ביצוע תשתיות בחברת אורון תשתיות ובניה החל מחודש אוקטובר 2023. הסכם הניהול נערך לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. למועד הדוח מר חדד זכאי לדמי ניהול חודשיים בסכום כמפורט בטבלה לעיל, שכוללים תמורה

חודשית ואחזקת רכב (בתוספת מע"מ כדון). על פי ההסכם עימו זכאי מר חדד ל-24 ימי היעדרות בשנה. כמו כן, במסגרת הסכם הניהול נקבע כי מר חדד יהיה זכאי למענק שנתי קבוע בסכום כמפורט בטבלה לעיל, בגין שנת עבודה מלאה, וכן תגמול מיוחד בגין שיפור רווחיות הפרויקטים שבניהולו של מר חדד, לאחר סיום מסירתם למזמין העבודה. בנוסף, על פי ההסכם עמו זכאי מר חדד למענק שנתי בכפוף ובהתאם לעמידה בתכנית היעדים של החברה ועד לגובה של דמי ניהול חודשיים בגין חודש אחד. לפרטים באשר למענק לשנת 2024 ראו המפורט בטבלה לעיל. כמו כן, בחודש נובמבר 2024, הוקצו למר חדד 60,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.

(6) חברי הדירקטוריון הנמנים על מקבלי הגמול הינם ה"ה דניאל ברנשטיין, פנחס (פיני) דקל ודפנה טמיר (להלן: "הדירקטורים המכהנים") וה"ה שרון שופי ואיתן בן דוד (להלן: "הדירקטורים היוצאים"). כל אחד מהם זכאי בגין תקופת 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, הדירקטורים המכהנים, כהגדרתם לעיל, זכאים להיכלל בהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה, וכפי שיאושר מעת לעת, וכן להענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה. גמול הדירקטורים הינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

תקנה 21א - השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ- 37.99% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-35.9% בדילול מלא²), בעצמם ואמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002859) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי ותיחום פעילות

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

- (1) לפרטים בדבר התקשרויות החברה בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של מר גילי עזריה ומר יואל עזריה, ראו הערה (1) בתקנה 21 לעיל.
- (2) לפרטים בדבר התקשרות החברה בקשר לתנאי כהונתו של מר רון עזריה ראו ביאור 28.

² נתוני הדילול המלא מחושבים בהנחה תיאורטית שמלוא כתבי האופציה שהוקצו למנהלים ועובדים על פי המתאר שפרסמה החברה ימומשו ביחס של 1:1, מבלי להתחשב במנגנון מימוש נטו (Cashless) שחל לגביהם.

(ב) עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות

(1) עסקאות לא חריגות

לפרטים ראו באור ד'28 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(2) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר קווים מנחים וכללים לסיווג "עסקה זניחה" וכן לעסקאות שאושרו בהתאם לאמור, ראו באור ד'28, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

(ג) תיחום פעילות - במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2015 הודיעו בעלי השליטה כי הם יפעלו בתחומי הפעילות של החברה בישראל (כמפורט בתשקיף החברה נושא תאריך 22.5.2015) באמצעות החברה באופן בלעדי ובכפוף לאמור להלן:

(1) כל עסקה אשר ירצו בעלי השליטה לבצע בתחומי הפעילות של החברה בישראל תוצע על ידיהם תחילה לחברה ("**העסקה החדשה**"), כמפורט בס"ק (2) להלן.

(2) בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו תוצע להם עסקה חדשה בישראל, הם יפנו תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על ידיה ("**ההצעה**").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה.

החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה או במקרה של היעדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור 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 לדין 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 היענות 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 בדיון. 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 במשירין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ניתנו ללא תמורה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31.12.2024 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-002859) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א ו-24ב - הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המירים לתאריך הדו"ח ומרשם בעלי מניות

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-002925), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

תקנה 25א - מען רשום

מען: יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון: 08-6295000; פקסימיליה: 08-6270051

דואר אלקטרוני: oron@oron-group.com

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה לתאריך הדו"ח

ת.ז./מספר דרכון	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	גיל (גילי) עזריה (ז)	דפנה טמיר (נ)	דניאל ברנשטיין (ז)	פנחס (פיני) הראל דקל (ז)
023701428	023701410	057477747	051862241	22416127	
1968	1968	1962	1954	1966	
יהודה הנחתום 6, באר שבע	יהודה הנחתום 6, באר שבע	בילויה מעוז 8, תל אביב	תמיר שמואל 3/6 תל אביב	דולצ'ין 16, תל אביב	
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
לא.	לא.	חברה בועדת ביקורת/ תגמול וחברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	חבר בועדת ביקורת/ תגמול ויו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	יו"ר בועדת ביקורת/ תגמול וחבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.	
לא.	לא.	כן - דירקטורית בלתי תלויה	כן - דירקטור חיצוני	כן - דירקטור חיצוני	
כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	כן.	כן.	כן.	
עובד של החברה, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	י"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל חברת אורן תעשיות 18 בע"מ, נושא משרה בחברות הבנות של החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	לא.	לא.	לא.	
4.7.2003	4.7.2003	26.8.2024	26.8.2018	26.8.2024	
בוגר תואר בהנדסה אזרחית והנדסה גאודטית, בטכניון.	בוגר תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית בטכניון.	Bsc בכלכלה וניהול מהפקולטה להנדסת תעשייה וניהול - הטכניון חיפה	תואר ראשון בהנדסה כימית מאוניברסיטת ב"ש, ותואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת ת"א. שנת השלמה לבוגרי מסלול חשבונאות, מאוניברסיטת ת"א.	תואר ראשון בחשבונאות ותואר ראשון בכלכלה - אוניברסיטת תל אביב תואר שני בנהל עסקים MBA, התמחות במימון - אוניברסיטת תל אביב	

פנחס (פיני) הראל דקל (ז)	דניאל ברנשטיין (ז)	דפנה טמיר (ג)	גיל (גילי) עזריה (ז)	יואל עזריה - יו"ר הדירקטוריון (ז)	
מנכ"ל קרוויל בע"מ, מנכ"ל קבוצת מנרב בע"מ, דירקטור בחברות הבנות של קבוצת מנרב בע"מ, ויו"ר דירקטוריון מבט לנגב תפעול בע"מ (עיר הבה"דים).	יועץ בליווי עסקאות בעיקר בתחום הנדל"ן.	מנכ"ל כלובייל פתרונות מימון בע"מ, עצמאית בייעוץ וליווי לבנקים ולגופים חוץ בנקאיים	מנכ"ל בחברה, מנכ"ל בחברת אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (חברת בת 100%) (עד 10.2022), נושא משרה בחברות הבנות של החברה ודירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל חברת אורון תעשיות 18 בע"מ, נושא משרה בחברה ובחברות הבנות של החברה יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	עיסוק בחמש השנים האחרונות
דירקטור בקרוויל בע"מ	דב"ת ברוטשטיין נדל"ן בע"מ, דח"צ בחברת אפי נכסים בע"מ, בריט אזורים-ה.פ. ליווינג בע"מ ודירקטור ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	דח"צית בגמא ניהול וסליקה בע"מ ובחברת גלובלנט קופות גמל 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, אורון משאבים בע"מ, אורון עו"ז בע"מ, אורון קרקע (ג.י.) בע"מ, אורון מערכות ג.י. בע"מ, אורון מערכות פרטית בארות אנרגיה בע"מ.	משמש דירקטור בחברות הקבוצה (אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ, אורון נדל"ן בע"מ, אורון תעשיות 18 בע"מ, אורון משאבים בע"מ, אורון עו"ז בע"מ, אורון קרקע (ג.י.) בע"מ, אורון מערכות ג.י. בע"מ, אורון מערכות פרטית בארות אנרגיה בע"מ.	משמש כדירקטור בתאגידים אחרים
לא.	לא.	לא.	כן. אחיו של יואל עזריה מבעלי השליטה בחברה, יו"ר הדירקטוריון בחברה.	כן. אחיו של גיל עזריה מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל.	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של החברה

ת.ז.	דניאל שפירא	אפרת אוזן	עודד בלום	נורית כץ	רועי שי	גיא זילברמן	יותם ברגר
1954	1978	1965	1976	1978	1966	1987	200185411
מבקר פנים	סמנכ"לית משאבי אנוש	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות בנות.	סמנכ"לית רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשב הקבוצה	
תאריך תחילת כהונתו	30.8.2015	01.01.2019	15.3.2022	1.6.2023	26.1.2023	1.2.2023	12.6.2022
רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל.	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית י-ם.	תואר במדעי המדינה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה הפתוחה	תואר ראשון הנדסה תעשייה וניהול – התמחות במערכות מידע מאוניברסיטת בן גוריון. תואר שני – MBA – מאוניברסיטת הפתוחה.	תואר ראשון BA – כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. MA – מימון וחשבונאות מאוניברסיטת העברית. BA – מאוניברסיטת תל-אביב.	BA – כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. MA – מימון וחשבונאות מאוניברסיטת העברית. BA – מאוניברסיטת תל-אביב.	רו"ח, תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בשוק ההון, מהמכללה למנהל.
עיסוק בשנים האחרונות	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה.	סמנכ"ל כספים בחברה, שירותי ייעוץ וליווי עסקי פיננסי.	מנהל מחלקת רכש בחברה; מנהל מחלקת הרכש של חברת שיכון ובינוי סולל בונה	מנהל מערכות מידע בחברה.	מנהל פיתוח עסקי בחברה.	חשב ראשי בחברה; חשב הקבוצה ברב-ברית.
בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב - מורשי החתימה העצמאיים

מורשי החתימה העצמאיים בחברה הינם גילי עזריה ויואל עזריה, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור ומנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון בהתאמה.

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

1. ביום 22.5.2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 23.5.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050785), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
2. ביום 21.8.2024 נערכה אסיפה מיוחדת לאישור: (ב) מינוי מר דניאל ברנשטיין לתקופת כהונה נוספת (שלישית) כדירקטור חיצוני בחברה; (ב) מינוי מר פנחס דקל לתקופת כהונה ראשונה כדירקטור חיצוני בחברה החל מיום 26.8.2024; (ג) מינוי גברת דפנה טמיר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה החל מיום 26.8.2024. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפורסם ביום 10 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-072127) וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 21.8.2014 (אסמכתא מס': 2024-01-092200), אשר הפרטים הכלולים בהם 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. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל כמפורט בתקנה 29(3) לעיל, אושר גם הענקת כתב פטור.

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 בחברה.

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. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל כמפורט בתקנה 29(3) לעיל, אושר גם הענקת כתב התחייבות לשיפוי.

ביטוח - לפרטים בדבר תנאי הביטוח שנקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו חלק ו' במדיניות התגמול, כפי שצורפה כנספח לדיווח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתא מס': 048196-01-2023) ואשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד הדוח, תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה כוללים פרמיית שנתית בסך של 19,000 דולר ארה"ב, גבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה והשתתפות עצמית של 7,500 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בעולם למעט בארה"ב ובקנדה, 25,000 דולר ארה"ב לתביעות שיוגשו בארה"ב ו-35,000 דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 9.06.2024 על ידי ועדת הביקורת של החברה (בשבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 11ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

תאריך: 19 במרץ 2025

<u>שם החותם</u>	<u>תפקיד החותם</u>
גיל עזריה	דירקטור ומנכ"ל
יואל עזריה	יו"ר דירקטוריון