



דוח שנתי

ליום 31 בדצמבר 2025





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

2.1
EBITDA להוצאות מימון**

488 מיליון ש"ח
עודפים בפרויקטי נדל"ן*
(2026-2029)

134 מיליון ש"ח
176 מיליון ש"ח
מסגרות אשראי
פנויות (ז"ק)***

250 מיליון ש"ח
הון עצמי
(כ-12% מסך המאזן)

4.7
יחס חוב נטו ל-EBITDA**

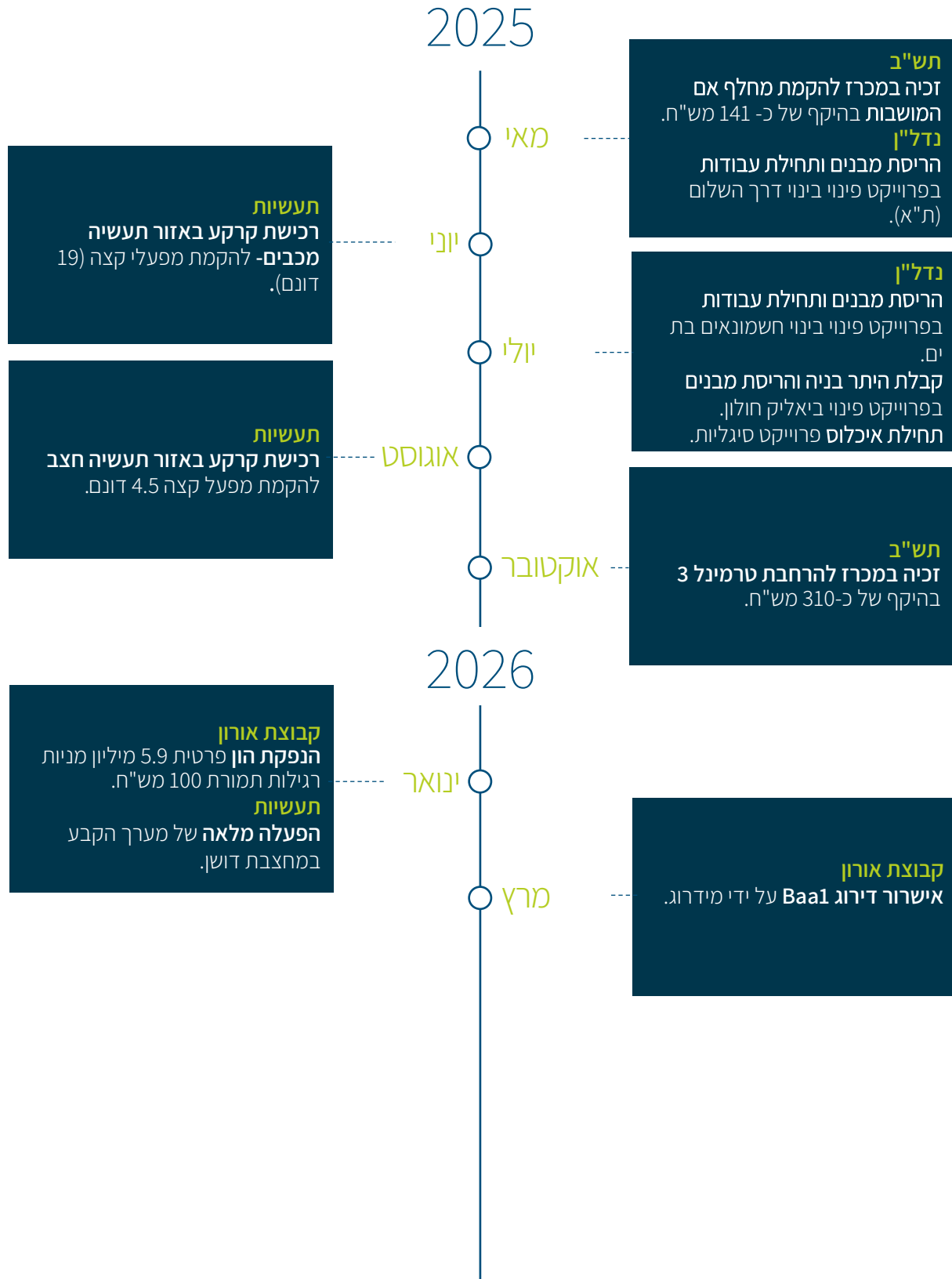
154 מיליון ש"ח
EBITDA
1/2025-12/2025

63%
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.

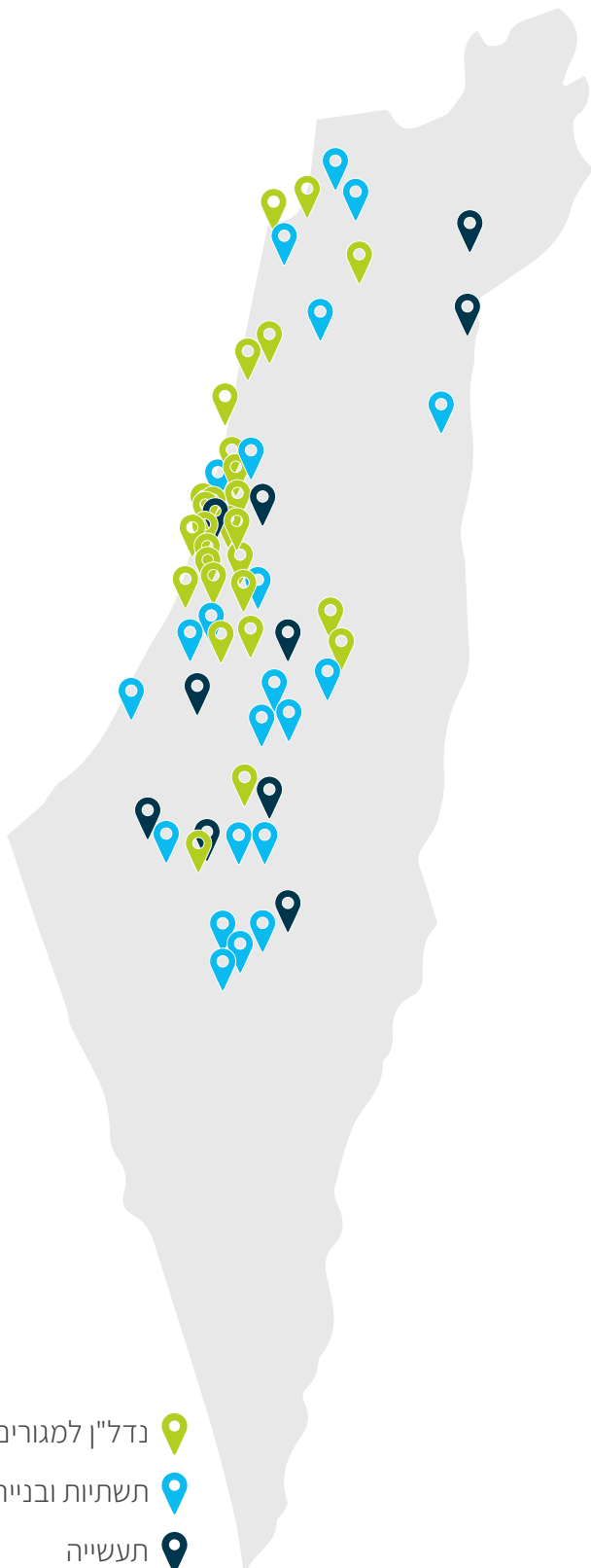


אירועים מרכזיים





פעילות בפריסה ארצית



בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים
הכנסות חזויות שטרם הוכרו
בהיקף של כ- **1.7** מיליארד ש"ח



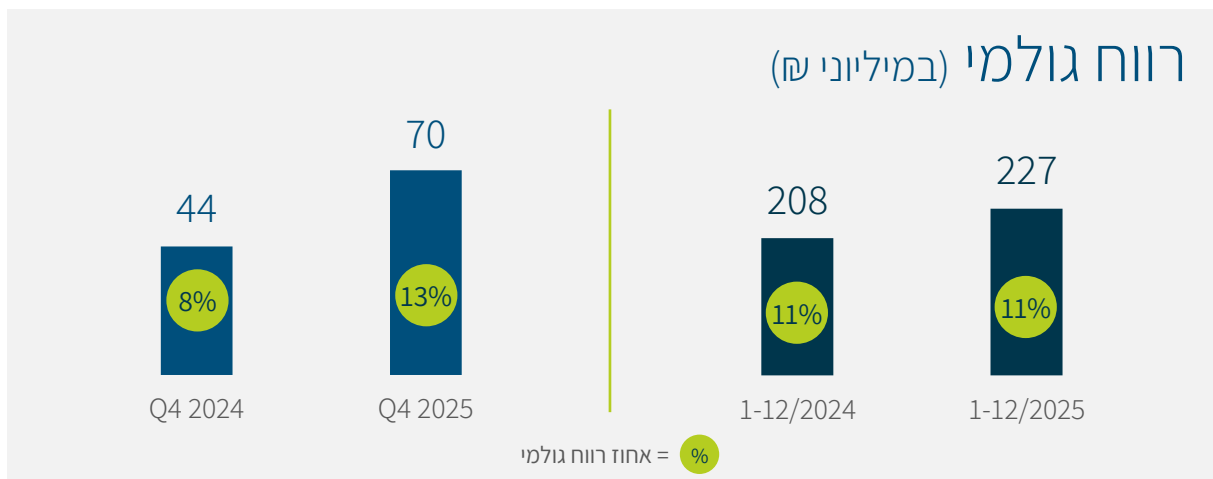
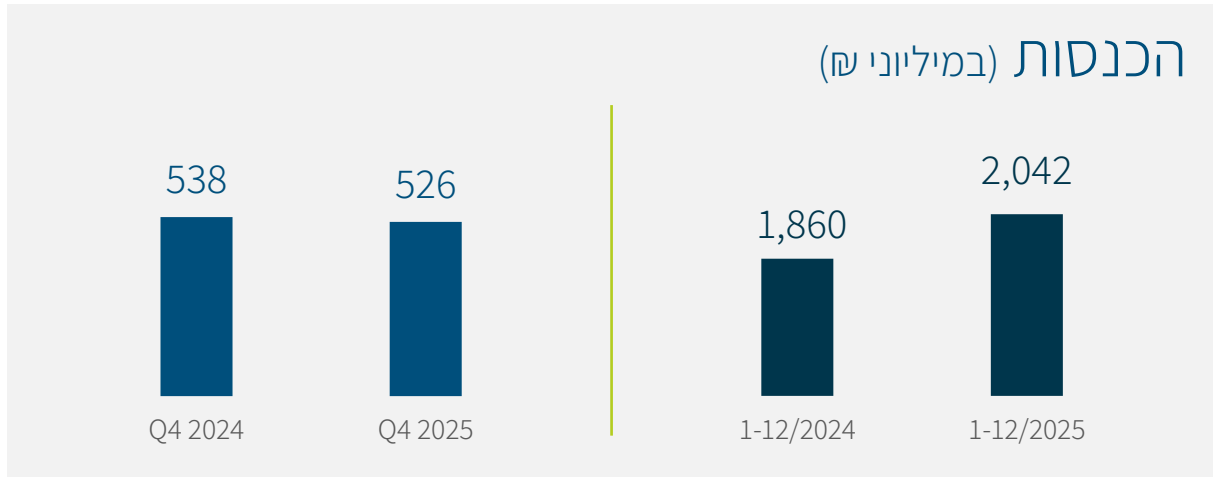
בתחום התשתיות והבנייה
צבר הזמנות של
כ- **2.7** מיליארד ש"ח



בתחום התעשייה
12 אתרים בפריסה ארצית



עיקרי התוצאות הכספיות במאוחד





ליום 31 בדצמבר 2025

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
..... תחום אחרים	6
..... מידע כללי על תחום הפעילות	6.1
..... מוצרים ושירותים	6.2
..... פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים	6.3
..... לקוחות	6.4
..... מימון	6.5
..... שיווק והפצה	6.6
..... צבר הזמנות	6.7
..... עונתיות	6.8
..... חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה	6.9
..... רכוש קבוע	6.10
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.11

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	7
..... הון אנושי	8
..... הון חוזר	9
..... נכסים לא מוחשיים	10
..... מימון, אשראי והשקעות	11
..... השקעות	12
..... מיסוי	13
..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	14
..... הסכמים מהותיים	15



.....הליכים משפטיים	16
.....יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	17
.....דין בגורמי סיכון	18



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, תחום התעשייה ותחום אחרים, 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 (לרבות כקבלן מפתח המעסיק קבלני משנה).

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 מחצבה 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 ("**כנרת אורון**"). כנרת אורון בעלת הזכויות במחצבת דושן ובמפעל אספלט בפוריה כמפורט בסעיף 4.2 להלן.

1.2.2.4. תחום אחרים ("**תחום אחרים**") - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בתחומי פעילות המשיקים לתחומי הפעילות כפי שפורטו בסעיפים 1.2.2.1, 1.2.2.2 ו-1.2.2.3 לעיל. תחום זה כולל ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה, אותו מבצעת הקבוצה על ידי אורון משאבים בע"מ ("**אורון משאבים**"), חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה. בנוסף, תחום זה כולל מתן שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות באמצעות חברת אורון עו"ז בע"מ ("**אורון עו"ז**") שהינה חברה בת בבעלות מלאה של אורון משאבים, וכן ייצור והתקנה של אלמנטים טרומים, באמצעות חברת אורון טרומי בע"מ ("**אורון טרומי**") אשר 90.01% ממניותיה מוחזקות על ע"י אורון משאבים. נכון למועד הדוח החברות במסגרת תחום ה"אחרים" משרתות בעיקר את תחומי הפעילות המפורטים לעיל.

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 הבניה, 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 ומפעלי אורון משאבים בתחום



האלומיניום והאלמנטים הטרומיים. 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 ההחזקות בחברות הבנות.

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', כפי שפורט בסעיף 1.2.2.4 לעיל.

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 ההחזקות של החברה בתאגידיים מהותיים נכון למועד דוח זה:



1 לשלמות התמונה יצוין כי, פעילות ייצור אלמנטים טרומיים, מתקיימת במסגרת חברת בת של אורון משאבים, בה היא מחזיקה בכ- 90%, כמפורט בסעיף 1.2.2.4 לעיל.
2 יצוין כי התרשים אינו כולל מיזם משותף שהוקם במסגרת פעילותה של אורון תשתיות ובנייה, לצורך ביצוע משותף של פרויקט יחד עם צד ג', כמפורט בסעיף 3.13 להלן.



1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.4.1 ביום 16 בינואר 2026, הנפיקה החברה, באמצעות דוח הצעה פרטית, 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג כ"א למשקיעים מסווגים, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006998).

1.4.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעה על ידי בעל ענין בחברה עסקה מהותית במניות החברה מחוץ לבורסה. לפרטים אודות החזקות בעלי ענין ליום 31.12.2025 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002020) בדבר מצבת החזקות בעלי ענין, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

1.5 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

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

מועד ההחלטה	מועד החלוקה בפועל	סכום החלוקה בש"ח
22.5.2024	13.6.2024	15,000,000
21.5.2025	12.6.2025	20,000,818.3

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, 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

3 לשלמות התמונה יצוין כי ביום 7.1.2026 וביום 16.1.2026 בעלי השליטה מכרו, במצטבר, מניות בשיעור המהווה כ- 2.5% וכ- 2.29% (בהתאמה), מההון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2026 ומיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003281 ו- 2026-01-006997, בהתאמה).



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).

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 2025. 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 2025.

1.5.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, מסתכמת לסך של כ- 211 מיליון ש"ח. בהתחשב באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה במסגרת מגבלות החלוקה כאמור יתרת העודפים אשר חלוקתם לא תפר את אמות המידה הפיננסיות כאמור, עומדת על כ- 20 מיליון ש"ח, נכון ליום 31.12.2025.



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 2023-2025 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2023					ליום 31 בדצמבר 2024					ליום 31 בדצמבר 2025						
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 אחרים	תחום תעשייה	תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תחום תשתיות ובניה	
1,518,770	-	255,943	502,301	760,526	1,860,108	-	295,165	656,193	908,750	2,042,246	-	15,112	399,579	575,713	1,051,842	הכנסות מחיצוניים
-	(48,942)	48,254	-	688	-	76,496	76,304	-	192	-	(144,391)	37,863	76,276	-	30,252	הכנסות בין מגזרים ⁴
1,518,770	(48,942)	304,197	502,301	761,214	1,860,108	(76,496)	371,469	656,193	908,942	2,042,246	(144,391)	52,975	475,855	575,713	1,082,094	סה"כ הכנסות
1,350,653	-	261,286	400,337	689,030	1,652,371	-	319,682	539,834	792,855	1,815,645	-	38,009	418,446	432,506	926,684	עלויות אחרות
-	(46,233)	-	5,121	41,112	-	(76,134)	-	8,441	67,693	-	(140,829)	2,363	634	39,909	97,923	עלויות המהוות הכנסות תחום אחר

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. בנוסף, תחום האחרים כולל בתוכו הכנסות מתחום התשתיות והבניה, תחום התעשיות תעשיות ותחום הביצוע לנדל"ן למגורים, ותחום התשתיות ובניה כולל בתוכו הכנסות מתחום התעשייה.

4



ליום 31 בדצמבר 2023					ליום 31 בדצמבר 2024					ליום 31 בדצמבר 2025					סך עלויות	
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 אחרים	תחום תעשייה	תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים		תחום תשתיות ובניה
1,350,653	(46,233)	261,286	405,458	730,142	1,652,371	(76,134)	319,682	548,275	860,548	1,815,645	(140,829)	40,372	419,080	472,415	1,024,607	
168,117	2,709	42,911	96,843	31,072	207,737	(362)	51,787	107,918	48,394	226,416	(3,562)	12,418	56,775	103,298	57,487	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	-	185	-	-	-	
1,403,935	17,520	256,125	763,501	366,789	1,612,949	72,661	367,090	743,103	430,095	2,104,301	50,052	36,094	476,955	955,210	585,990	
1,189,440	233,866	111,824	584,558	259,192	1,374,738	275,020	288,475	539,877	271,366	1,853,963	376,002	22,151	357,982	679,079	418,749	

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 2025 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

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):

2024	2025	פרמטר
0.6	2.8	שיעור צמיחת תמ"ג (%)
3.4	2.5	עלייה (ירידה) בשיעור האינפלציה (%)
2.9	5	שיעור עליית מדד תשומות הבניה (%)
4.5	4.25	שיעור ריבית בנק ישראל (%)

במהלך שנת 2025 אותרה מגמת התחזקות של האינפלציה בישראל, לאחר שעלתה בקצב שנתי של 2.5% אם כי בחלק האחרון של שנת 2025 מגמת האינפלציה נמצאת בירידה ובהתאם אף הופחתה ריבית ב"ב במפורט להלן. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להיות כ- 1.7% ואילו במהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על כ- 2.0%. בהחלטות הריבית מהחודשים ינואר ופברואר 2026 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית על רמה של 4%, כאשר בהתאם להערכות הבנק הריבית הממוצעת עשויה לעמוד ברבעון הרביעי של שנת 2026 על 3.5%. כמו כן, על פי התחזית, התוצר צמח בהערכה של 2.8% ב- 2025 וצפוי לצמוח בשיעור של 5.2% ב- 2026, וב- 4.3% בשנת 2027.

יובהר, כי התחזית כאמור גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, ועל רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק, ונתמכת בהתאוששות בענף הבנייה עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה, וכן באמצעות השקעה מוגברת בצידוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם (על רקע פרוץ שולי גבוה של ההון, בין היתר בשל המעבר לבניית מבנים גבוהים יותר).

לפרטים נוספים אודות השפעת גורמים כאמור על פעילותה של החברה ראו סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025.

2.2.2 **השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" - ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות**

5 לפרטים נוספים ראו <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a/>



ברזל" אשר הייתה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כן בהיבטים חברתיים, מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים. בתוך כך, השפעות המלחמה ניכרו לאורך המלחמה במשק בכלל ובענפי הפעילות של הקבוצה בפרט לרבות בשנת 2025. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות באזור, אשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים החיים וכן לשחרור של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. כאשר נכון לרבעון הרביעי לשנת 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה. לשלמות התמונה יצוין כי, ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שאגת הארי". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות חברות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתה ו/או האטת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. נכון למועד פרסום הדוח, טרם ניתן לאמוד את השפעות המבצע.

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, בתחום התעשייה ובתחום הנדל"ן, ראו סעיפים 3.1.2.4, 4.1.4.3 ו- 5.1.3.1 לדוח וכן סעיף 2.7 בדוח הדיסקטוריון.

- 2.2.2.1 **תשתיות ובניה בישראל** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 3.1.2 לדוח.
- 2.2.2.2 **תעשייה, כריה וחציבה** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 4.1.4 לדוח.
- 2.2.2.3 **הנדל"ן למגורים בישראל** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 5.1.3 לדוח.
- 2.2.2.4 **אחרים** - לפרטים אודות מגמות בתחום זה ראו סעיף 6.1 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 מכרז פומבי הכפוף לעמידה בתנאי סף הנדסיים, מקצועיים, פיננסיים וסיווג קבלני הכלולים במכרז; או (ב) בהליך של מיון מוקדם (Pre-Qualification) (להלן ובהתאמה: "**המכרז**" ו-"**הליכי מכרז**"). המכרז כולל את תנאי ההתקשרות המלאים מול מזמין העבודה לרבות חוזה ההתקשרות, תיאור ומאפייני ההזמנה, כתב כמיות, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. בכל הפרויקטים, למועד הדוח, פועלת אורון תשתיות ובניה כקבלן מבצע ראשי המבצע את העבודות 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, חניונים, 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) ("DB") המאופיינים בחוזה סטנדרטי וכללי המטיל את האחריות על התכנון המפורט וביצוע הפרויקט על הקבלן שזכה במכרז, ובכפוף לאישור המזמין לתכנון המפורט. התמורה במכרז מסוג "תכנון וביצוע" הינה תמורה 'פאושלית' ומשולמת לקבלן בהתאם לעמידה באבני דרך שנקבעו בתכנון הפרויקט. 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 (PPP) Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים, לאורך שנים רבות שמספרן נקבע בתנאי המכרז (כדוגמת הזכיון 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, קבלני מערכות וטכנולוגיה, לצורך הגשת הצעה משותפת למכרז. שיתוף הפעולה עם צדדי ג' כאמור, מאפשר הרחבת ההתמודדות במכרזים בהם אורן תשתיות ובניה אינה עומדת לבדה בתנאי הסף הנדרשים, חלוקת סיכונים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז וביצוע הפרויקט.

3.1.2 השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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).

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. תקציב המדינה לשנת 2026 לא אושר נכון למועד פרסום הדוח. לשלמות התמונה יצוין כי תקציב המדינה, אשר התייחס לשנת 2025 כלל תכנית כלכלית, בין היתר, להאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה. במסגרת התקציב כאמור יוחס סכום של כ-46.5 מיליארד ש"ח להשקעה בתשתיות,

ותקציב המדינה האחרון שאושר לשנת 2026, כלל מסגרת תקציבית להשקעה בפיתוח תשתיות ציבוריות (שיכון, מים, תחבורה וכיו"ב) בהיקף כולל של כ- 43.4 מיליארד ש"ח⁶.

3.1.2.2. **השפעות מלחמת "חרבות הברזל" ומבצע "עם כלביא" על תחום הפעילות** - 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 הברזל, 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). במהלך שנת 2024 פעלה אורון תשתיות ובניה לשלב במסגרת הפרויקטים באופן ישיר או עקיף עובדים זרים, תוך חזרה מדורגת של עובדיה משירות מילואים. במסגרת זו, ולצורך התמודדות עם השלכות המלחמה ובפרט המחסור בכוח אדם, הוקמה אורון עו"ז שהינה חברה ייעודית בתחום העסקת עובדים זרים, אשר באמצעותה הוגבר שילוב עובדים זרים בפרויקטים של החברה (במישרין ו/או באמצעות קבלני משנה), בהתאם להיתרים ולרגולציה. מהלכים אלו הביאו להגדלת התפוקות באופן הדרגתי במהלך שנת 2024 ונכון לשנת 2025 מתקיים איוש מלא של עובדים בפרויקטים השונים והתפוקות עלו באופן משמעותי, אם כי עדיין לא הגיעו לקצב מלא כפי שהיה ערב המלחמה. לשלמות התמונה יצוין, כי לאור פתיחת ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא" שחל בחודש יוני 2025, פעילות אורון תשתיות ספגה עיכובים נוספים והתייקרויות בביצוע הפרויקטים; ו- (2) עלויות בפרויקטים - העיכוב בקצב ביצוע הפרויקטים בנוסף להחלפת עובדים פלשתינאים בעובדים זרים והתייקרויות חומרי הגלם, גרר התארכות במשך הביצוע של הפרויקטים והוביל לתוספת עלויות. לאור זאת, אורון תשתיות ובניה עדכנה את תקציבי הפרויקטים גם במהלך שנת 2025 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 העלויות הכספיות הנוספות שנגרמו כתוצאה מהמלחמה.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר, החל מבצע "שאגת הארי" שלמועד הדוח עדיין בעיצומו. מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות החברה. לפרטים ראו ביאור 11' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון.

לפיכך, נכון למועד אישור דוח זה, היות וישראל עדיין נמצאת במצב בטחוני ומדיני רגיש, אין ביכולתה של החברה לצפות ו/או למדוד את היקף ההשפעה המלא הצפוי של מצב זה על פעילות המשק והענף בכלל, ואורון תשתיות ובניה בפרט.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה, לרבות מבצע "שאגת הארי", על פעילות הקבוצה בתחום זה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד,

⁶ לפרטים ראו עיקרי תקציב המדינה לשנת 2025 <https://main.knesset.gov.il/About/documents/budget/BudgetMain2025.pdf>



כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי הקבוצה במועד זה. מידע זה, הגם שמשקלל ומתחשב בהסכם התיווך שנחתם בחודש אוקטובר 2025 אשר הביא להסכמה עקרונית להפסקת אש בעזה. נכון למועד הדוח, הפסקת האש נשמרת, אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית בהתקיימות גורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה. בכלל כן, הערכות הקבוצה והנחותיה כפי שהשתקפו בעדכונים שערכה, מבוססות במידה רבה על הנחות של חזרה לשגרה ושל המשך המגמות המסתמנות כאמור. 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 2.7 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 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, אורון מערכות ואורון קרקע 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	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
	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

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	תוקף*
אורון מערכות	100	ענף ראשי בניה	ג	5
	160	חשמלאות ותקשורת מבנים	א	1
	170	מתקני מיזוג אויר וקירור	ב	1
אורון קרקע	100	ענף ראשי בניה	ג	1
	120	כלונסאות, מיקרופייל וקירות סלארי	א	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** - נכון למועד הדוח, ועקב מלחמת חרבות ברזל, מדיניות הממשלה אינה מאשרת העסקת עובדים פלשתינאים בתחומי מדינת ישראל, ולכן החברה, באמצעות אורון תשתיות ובניה, מעסיקה 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 רישיונות העסקה כדין. אורון תשתיות ובניה התקשרה עם מספר חברות כוח אדם המתמחות בהעסקת עובדים זרים, לרבות דרך אורון עו"ז כמפורט בסעיף 1.2.2.4 לעיל, 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, הממשלה הרחיבה את רשימת המקצועות והסקטורים בהם מותר לתאגיד מורשה להעסיק בו את העובדים הזרים, לרבות בתחום התשתיות.

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

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.

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. לשלמות התמונה יצוין, כי החברה מבצעת באמצעות ליווי מקצועי חיצוני, כתיבה ויישום של תכנית אכיפה עדכנית בבטיחות בעבודה.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי הצלחה 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) חסמים עשויים לנבוע גם מהרשעה בעבירות מסוימות או קיומו של הליך פלילי ולמנוע יכולת הגשה או זכייה 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 כ- 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 ערבויות בנקאיות הניתנות למזמין העבודה. ערבות הביצוע הינה לרוב בשיעור בטווח של 3% עד 7% מהיקף העבודה וערבות טיב שהינה לרוב בטווח של 2% עד 5% מהיקף העבודה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות והבניה ראו סעיף 3.12 להלן.



3.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 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, קידוח ועוגנים, 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 2023 עד 2025:

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות			
2023	2024	2025	2023	2024	2025	
50%	48%	53%	761,214	908,942	1,082,094	תשתיות ובניה

3.3.2 להלן יובאו נתונים מצטברים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם במהלך השנים 2024 ו-2025 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל ליום 31.12.2025	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024			פרויקטים שהסתיימו בשנת 2025			תשתיות ובניה
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
80,623	10.5%	87,680	837,512	5.2%	48,947	943,550	

3.3.3 להלן יובאו נתונים מצרפיים ליום 31 בדצמבר 2025 אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח)*:

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2025	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2025	מקדמות שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם ליתרה בדוח הכספי	שיעור השלמה לתום שנת			סה"כ הכנסות מצטברות בפועל בשנת 2025 וצפויות	הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2025	הכנסות מצטברות עד לתום שנת (ביחס לפרויקטים בביצוע ב-31.12 של אותה שנה)			מס' פרויקטים בביצוע			תחום התשתיות והבניה
			2023	2024	2025			2023	2024	2025	2023	2024	2025	
40%	824,935	23,926	36%	39%	38%	4,333,856	2,688,224	1,389,806	1,673,843	1,645,632	45	53	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 2025 בפועל וצפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2025	רווח גולמי מצטבר לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל וצפויות ליום 31 בדצמבר 2025	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר לתום שנת			תחום התשתיות והבניה
2023	2024	2025			2023	2024	2025			2023	2024	2025	
7%	6%	7%	407,202	278,787	106,615	103,514	115,841	3,939,228	2,409,437	1,283,191	1,570,329	1,529,791	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 להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשומות וחומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מאקרו כלכליים 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 (במאוחד) 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 במאוחד באותה שנה. להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2025 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 פרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק החברה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2025	הכנסות מצטברות ליום 31.12.25	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.26 ועד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.26 ועד למועד סיום הפרויקט	רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 ⁹
כביש 6 ¹⁰⁶	הרחבת כביש 6 ניצני עוז עד עירון	אוק-23	יול-28	יול-28	פאושלי	870,562	22%	191,402	741,032	628,489	גבוה
כביש 1141 ¹¹	מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית	אוק-23	מאי-27	מאי-27	פאושלי	413,694	47%	194,544	234,658	187,269	גבוה
הקו הכחול ¹²	קו מטרונית בין רחובות לראשל"צ	אפר-25	ינו-29	ינו-29	כמותי	311,829	7.4%	23,187	268,423	266,997	נמוך

⁹ שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2023, בשנת 2024 ובשנת 2025 הינו כ-4.1% כ-5.3% וכ-4.4% בהתאמה.

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 וגישה להרחבה של כביש 6 בקטע שבין מחלף ניצני עוז עד מחלף עירון. היקף הפרויקט נאמד בכ- 810 מיליון ש"ח והיא צמודה בעיקרה למדד מחירי תשומה בסלילה וגישה ובחלקה למדד מחירי תשומה בבנייה. תקופת התכנון והביצוע על פי תנאי המכרז הינה כ-60 חודשים לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.9.2023 (אסמכתא מס': 01-085726-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך הפניה.

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

¹² ביום 20.01.2025 זכתה אורן תשתיות ובניה במכרז של חברת נתיבי איילון בע"מ בקשר עם 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 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21.1.2025 (מס' אסמכתא: 01-005821-2025), אשר הפרטים בו מובאים על דרך הפניה.



שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום בפועל	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק החברה באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2025	הכנסות מצטברות ליום 31.12.25	יתרת תקבולים צפויה מהפרויקט מיום 1.1.26 ועד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1.1.26 ועד למועד סיום הפרויקט	רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025
הרחבת טרמינל נתב"ג ¹³	הרחבת מתחמי בידוק ומזון	ינואר 2026	יול-28	יול-28	כמותי	309,000	0%	--	--	--	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 3.4 לעיל.

3.4.1 פרויקטים מהותיים שביצועם הסתיים במהלך שנת 2025 - במהלך שנת 2025 לא היה פרויקט מהותי שביצעו הסתיים.

3.5 לקוחות

3.5.1 כללי

כאמור, על לקוחות אורון 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 אורון 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).

¹³ ביום 23.10.2025 זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של של רשות שדות התעופה בישראל בקשר עם ביצוע עבודות הרחבת המבנה הקרקעי ומתחם המזון של טרמינל 3 בנתב"ג. היקף הפרויקט נאמד בכ-310 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-079512), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפנייה.

3.5.2. לקוחות עיקריים

3.5.2.1 בשנים 2023-2025 לא היו לקוחות אשר ההכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות החברה (במאוחד), למעט כמפורט להלן (אלפי ש"ח):

שנת 2023			שנת 2024			שנת 2025			לקוח
יתרת חוב אחוז מסך הכנסות החברה (לקבל לסוף התקופה במאוחד)	הכנסות	הכנסות	יתרת חוב אחוז מסך הכנסות החברה (לקבל לסוף התקופה במאוחד)	הכנסות	הכנסות	יתרת חוב אחוז מסך הכנסות החברה (לקבל לסוף התקופה במאוחד)	הכנסות	הכנסות	
16%	248,975	8,163	19%	354,098	93,685	13.3%	271,342	69,408	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 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 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		לקוח
אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות בתחום	הכנסות	
87%	659,987	89%	805,259	65%	708,336	גופים ציבוריים ומוסדות ממשלה *
13%	101,227	11%	103,683	35%	373,758	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:



<p>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.</p>	<p>התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות</p>
<p>הקבלן המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתקיימים ו/או יתקיימו בינו לבין מזמין העבודה יחסי עובד מעסיק.</p>	<p>אי קיום יחסי עובד מעסיק</p>
<p>התמורה משולמת בהתאם לסוג ההסכם. ככל שמדובר במכרז מסוג "כמויות מדידה" התמורה משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודה על פי כתב כמויות ומחירים בפועל. ככל שמדובר במכרז מסוג תכנון וביצוע (DB) התמורה הינה תמורה פאושלית המשולמת בהתאם לאבני דרך מוסכמות. התמורה לרוב צמודה למדדים שונים כגון מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה. במכרזי "כמויות מדידה" התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ואילו במכרז תכנון וביצוע התמורה משולמת לרוב בתנאי שוטף + 45 (בכפוף להשלמת אבן דרך).</p>	<p>תמורה</p>
<p>מרבית החוזים כוללים אופציה למזמין העבודה לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקף הפרויקט) ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החוזה.</p>	<p>שינוי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה</p>
<p>ברוב החוזים קיים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של עבודה לקייה 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, שלרוב מסתכם באחוזים בודדים 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 10% 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.</p> <p>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 2025 עמדה על סך של כ- 403 מיליון ש"ח (לעומת כ-398 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024) מתוכן סך של כ- 51 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, סך של כ- 225 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 לקייה 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>
<p>במכרזים מסוג תכנון וביצוע (DB) מוטלת לרוב על החברה המבצעת החובה לדאוג לקבלת ההיתרים והרישונות הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות וכל ספקי התשתיות הרלוונטיים.</p>	<p>תיאום היתרים ורישונות</p>



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/ייעודיים וישירות ממזמינים 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 2025 מסתכם לסך של כ-2,688 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח צבר ההזמנות גדל לעומת צבר ההזמנות לסוף השנה) לעומת סך של כ-2,649 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, 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 סמוך למועד הדוח (מיליוני ש"ח) *	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2025 (מיליוני ש"ח)	עיתוי משוער להכרה בהכנסה	
83	263	רבעון 1	שנת 2026
259	259	רבעון 2	
287	262	רבעון 3	
250	225	רבעון 4	
977	939	שנת 2027	
629	629	שנת 2028	
111	111	שנת 2029 ואילך	
2,596	2,688	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 18 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות, בין היתר, מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלוים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, השפעות מבצע "שאגת הארי" כמפורט בסעיף 3.1.2.2 לעיל 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 שימוש בתחום זה הינם: אספלט, דלקים, מוצרי תשתית מבטון, בטון, חומרי מחצבה, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, צנרות תיעול, ביוב ומים וכדומה. חלק מחומרי הגלם (בטון, 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 אורן תשתיות ובניה 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 החברה ביצעה מספר עסקאות הגנה לפעילותה השוטפת, עבור מספר פרויקטים בסכומים שיתרתם אינה מהותית עבור החברה.

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

חומר הגלם	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
מלט	3.1%	(15%)	3.5%
אספלט (מושפע משמעותית ממחיר הביטומן)	5.9%	0%	12%
ברזל	(17%)	8%	(10.5%)

* כמפורט בסעיף 3.5.3 לעיל, מרבית התמורה לחברה בתחום זה, צמודה למדדים שונים, ובכלל כן למדד תשומות הבניה ולמדד תשומות הסלילה. ככלל, עלויות בחומרי הגלם כאמור מקבלים ביטוי במדדי ההצמדה. לעיתים קיימים פערי עיתוי בין מועד השינוי במחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד או השינויים 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.



- 3.8.4. במהלך שנת 2025 ממוצע ימי אשראי ספקים וקבלני משנה עמד על 81 לעומת 74 ימים בשנת 2024.
- 3.8.5. 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 2025 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 ז"ק וז"א ומסגרות ערבויות אשר מועמדות לחברות הבנות של החברה על ידי בנקים מקומיים וגופי מימון חוץ בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ-105 מיליון ש"ח (לעומת כ-95 מיליון ש"ח בשנת 2024). נכון ליום 31.12.25 מסגרות האשראי נוצלו בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח. נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח לחברות הקבוצה בתחום פעילות זה הועמדו מסגרות אשראי כספי בסך כולל של כ-105 מיליון ש"ח וניצול המסגרות הסתכם בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמות החברה בתחום פעילות זה ריבית שהינה, ככלל, צמודה לפריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 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 15 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 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.

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 ויעול 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 כך למצב את מעמדה בתחום, הקימה אורן תשתיות ובניה בשנים האחרונות מספר חברות בנות במטרה להעמיק את יכולותיה העצמאיות בתתי התמחויות בתחום התשתיות והבניה, ובכלל כך 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 אורון תשתיות ובניה, במהלך שגרת עסקיה, עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע משותף בפרויקט מסוים, בהתחשב במדיניות ניהול הסיכונים שלה, ובכלל כך למועד הדוח לאורון תשתיות ובניה פרויקט אחד כאמור - במסגרת פרויקט פארק אריאל שרון. כמו כן, הקבוצה פועלת בשיתוף פעולה בהתמודדות משותפת לזכייה במכרז בפרויקט PPP בכביש 6.

3.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים של החברה ודרכי ניהולם, ראה סעיף 14 להלן.

3.15. גורמי סיכון בתחום התשתיות והבניה

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 18 להלן.

4. תחום התעשייה

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום זה, החברה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ (100%) (להלן: "אורון תעשיות"), ובאמצעות כנרת אורון שותפות מוגבלת (להלן: "כנרת אורון") המוחזקת ע"י אורון תעשיות (50%). לפרטים נוספים על כנרת אורון, ראו כמפורט בסעיף זה להלן.

פעילות אורון תעשיות בתחום זה מתמקדת בייצור, הובלה ומכירה של מוצרים המשמשים בעיקר לענפי הבנייה והסלילה. מוצריה של אורון תעשיות בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אג"מ (אגרנט מדורג) ואגרנטים), אספלט, בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי אורון תעשיות) ומוספים. כחלק מהשירותים המוענקים על ידי אורון תעשיות בתחום זה, מוצעים 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 להובלה, פיזור וסלילה של האספלט 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 הינם גופים הפועלים בתחום הבנייה והתשתיות, כאשר כחלק ממאמצי אורון תעשיות ויעדיה העסקיים להמשיך ולפעול להרחבת אזורי פעילותה, לצורך כך: (א) הקימה אורון תעשיות באמצעות 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) מקדמת הקמה של מפעלי קצה על קרקעות שנרכשו על ידה באופקים (מפעל טון), באזור תעשייה שגיא 2000 סמוך למגדל העמק (מפעל טון), באזור תעשייה מכבים שבמועצה אזורית מטה בנימין (מפעל אספלט ומפעל בטון), באזור תעשייה חצב שבמועצה אזורית דרום השרון (מפעל בטון), בערד (מפעל בטון), והן על קרקע שנשכרה על ידה באזור התעשייה ברמלה (מפעל בטון). מפעלי הקצה האמורים צפויים להיבנות במהלך השנים 2026-2028, כמפורט בסעיף 4.2.2.6 להלן; ו- (ג) פועלת לאיתור קרקעות נוספות לרכישה או להשכרה במרכז הארץ ובצפונה לטובת הקמת מפעלי קצה נוספים (בטון ואספלט) ומקור אבן במרכז הארץ.

נכון למועד הדוח, אתרי ומתקני אורון תעשיות בתחום זה כוללים: (א) שתי מחצבות כרייה: מחצבה במיתרים באזור הדרום (100%) הממוקמת על קרקע המנוהלת על ידי המנהל האזרחי (להלן: "המנהל האזרחי"), באזור C ביהודה ושומרון ו-50% במחצבה חדשה שהקמתה הסתיימה בשלהי שנת 2025 בדושן באזור הצפון, הממוקמת על קרקע המנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"); (ב) 8 מפעלי בטון (7 מפעלים קבועים 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, האחד בצמוד למחצבה במיתרים והשני, כאמור לעיל, במסגרת 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. האגרגט נמכר במגוון מוצרים למשק הישראלי לצרכים שונים במשק הבניה והסלילה. מחיר האגרגט 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 הבנייה 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 הבנייה 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 הבנייה 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 אורן 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 לרשימת חציבה. במהלך חודש אוקטובר 2017 התפרסם דוח בדבר הגברת התחרות בענף המחצבות, במסגרתו צוינו מספר דרכים להקטנת הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה, ובכלל כך: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (ג) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רמ"י תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד

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



הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית לפעילות אורן 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) רישון - 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 - 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 אורן 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, לרבות נתיבי ישראל בתחום האספלט. פעילות אורון תעשיות בהיבט זה נסקרת ונבדקת על ידי מכון התקנים הישראלי אחת לשנה ולמועד הדוח אורון תעשיות וכנרת 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.

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

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



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 2025 הסתכמו לסך של כ- 476 מיליוני ש"ח, לעומת 371 מיליוני ש"ח בשנת 2024. הרווח הגולמי בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 57 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 52 מיליוני ש"ח בשנת 2024. להסברים בדבר השינויים בהיקף המכירות וברווחיות ראו סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025 המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה. בהקשר זה יצוין כי ברבעון השני של שנת 2025, רכשה החברה פעילות בתחום פיזור וסלילה של אספלט ובכך עיבתה ושיפרה את יכולותיה ורמת השירותים המשלימים המוענקים על ידה ללקוחות הרוכשים אספלט ומבקשים שירות של פיזור, לרבות בפרויקטים מסוג סלילה המבוצעים על ידי חברת אורן תשתיות, תוך הקטנת התלות בקבלני משנה, כמפורט בסעיף 4.2.3.2 להלן. כמו כן, במהלך החציון השני לשנת 2025 החברה השלימה את כלל העבודות להקמת מחצבת דושן, לרבות חיבור המחצבה לרשת החשמל בתחילת שנת 2026, ובהתאם החלה לחצוב באמצעות מתקני הקבע במחצבה, וצפויה להרחיב את היקף הפעילות המסחרית בתחום זה.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הרחבת הפעילות המסחרית בתחום 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.

4.1.4.3. **השפעות מלחמת "חרבות הברזל" ומבצע "עם כלביא" על תחום הפעילות** - השפעות מלחמה, אשר החלה בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2023, ניכרו בכל ענפי המשק לרבות בתחום התעשייה. השפעות המלחמה ניכרו בפעילות אורן תעשיות מתחילתה ועד מועד הדוח, לאור סגירת המעבר בין שטחי איו"ש לשטחי המדינה לצורך מעבר סחורות בשעות הפעילות המשמעותיות. בנוסף לאור פתיחת ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא" שחל בחודש יוני 2025, פעילות אורן תעשיות הושפעה לאור ירידה משמעותית בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה והסלילה של לקוחותיה, לאור הנחיות פיקוד העורף, ובהתאם ירידה משמעותית בהיקפי המכירות, לרבות כתוצאה מעיכובים זמניים באספקת ביטומן לטובת ייצור האספלט.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר, החל מבצע "שאגת הארי" שלמועד הדוח עדיין בעיצומו. מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות החברה. לפרטים ראו ביאור תז' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון.



לפיכך, נכון למועד אישור דוח זה, היות וישראל עדיין נמצאת במצב בטחוני ומדיני רגיש, אין ביכולתה של החברה לצפות ו/או למדוד את היקף ההשפעה המלא הצפוי של מצב זה על פעילות המשק והענף בכלל, ואורן תעשיות בפרט.

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 יגדל, כך בהתאמה צפוי לעלות שיעור הרווחיות. על כן, פתיחתם של מפעלי קצה נוספים ובמיוחד מפעלי אספלט כאמור, אשר ישפיעו על תמהיל המכירות, עשויים להוביל לשיפור בשיעור הרווחיות הגולמית המשוקללת.

4.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת אורן תעשיות, גורמי הצלחה הקריטיים 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 מתן פתרונות ללקוח בפריסה ארצית; (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, לאורון 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 אורון תעשיות מחזיקה ב-50% על ידי כנרת אורון ("מחצבת דושן").

החצץ לסוגיו (אגרגט), המופק ממחצבות החברה, משמש בעיקר כחומר גלם להכנת מוצרים בענף הבניה והסלילה. אורון תעשיות חוצבת וגורסת חצץ ומספקת חומרי חציבה בגדלים שונים לפי דרישות המזמין הן לצדדים שלישיים והן לחברות הקבוצה. בנוסף, לאחר סיום הקמת מחצבת דושן, ותחילת פועלה ברבעון הרביעי לשנת 2025, בהתאם ובהתחשב בתוכניותיה הנוכחיות של כנרת אורון (שעשיות להשתנות מעת לעת), מפיקה כנרת אורון אגרגט בזלת המשמש גם הוא לתעשיית הסלילה.

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	חוזי הרשאה לחציבה ¹⁷	קצב כרייה שנתי (במונחי 100%)	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	סה"כ הכמות (טון) שנכרתה בפועל בשנים 2023-2025	סה"כ הכמות (טון) שנכרתה ונמכרה בפועל בשנים 2023-2025 ¹⁸	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
מחצבת מיתרים	100%	מחצבת לחציבת אבן דולומיט המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. אורון תעשיות פעלה עד שנת 2015 בהתאם לשני חוזי הרשאה להפעלת מחצבת והצבת מתקנים מהממונה ("חוזי הרשאה"). חוזי הרשאה התחדשו מעת לעת והיו בתוקף עד 31.12.2015 לאחר מועד זה לא חודשו חוזי הרשאה באופן פורמאלי והמחצבה פעלה, בין היתר, בהתאם לרישיונות ולהיתרים שמסדירים את פעילותה, לרבות רישיונות חציבה ורישיונות עסק 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 ש"ח, 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 31.12.2026 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 סיימה ליישם במחצבה במהלך שנת 2025.	3 מיליון טון	5 מיליון טון	2.6 מיליון טון בשנת 2025; 2.99 מיליון טון בשנת 2024; 2.7 מיליון טון בשנת 2023.	2.0 מיליון טון בשנת 2025; 2.2 מיליון טון בשנת 2024; 2.1 מיליון טון בשנת 2023.	מפעל בטון ומפעל אספלט	שטח מתקנים של כ- 38 דונם לפעילות המחצבה ¹⁹

¹⁷ לעניין ההגדרות הרגולטוריות, ראו סעיף 4.1.2.1 לעיל.

¹⁸ בניכוי אגרגטים בהם נעשה שימוש במפעלי הבטון והאספלט של אורון תעשיות, אולם כולל חומרי חציבה הנמכרים לאורון תשתיות ובניה.

¹⁹ בהתאם לטיוטת חוזה הרשאה שטרם אושרה ונחתמה על ידי החברה, ושלהברה טענות ביחס אליה.



שם המחצבה	חלק אורון תעשיות נכון למועד הדוח	חוזי הרשאה לחציבה ¹⁷	קצב כרייה שנתי (במונחי 100%)	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	סה"כ הכמות (טון) שנכרתה ונמכרה בפועל בשנים 2023-2025 ¹⁸	סה"כ הכמות (טון) שנכרתה בפועל בשנים 2023-2025 ¹⁸	מפעלים בסמוך לשטח המחצבה	שטחי מתקנים
מחצבת דושן (שותפות)	50%	מחצבה לחציבת אבן בזלת המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. 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. יציין, 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 (דמי ההרשאה צמודים למדד החצץ). 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 והשנתית מוגבלת ל-2,500 טון ול- 625,000 טון, בהתאמה, וניתן לפנות ולבקש אישור להגדלת התפוקה, בתנאים שנקבעו במכרז. המחצבה החלה לפעול ברבעון הרביעי לשנת 2025.	1.8 מיליון טון	0.2 מיליון טון בשנת 2025; 0.5 מיליון טון בשנת 2024; 0.4 מיליון אלף טון בשנת 2023.	0.5 מיליון טון בשנת 2025; 1.8 מיליון טון בשנת 2024; 1.1 מיליון טון בשנת 2023.	--	--	--

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. הנתונים מתייחסים לתקופת הקמת המחצבה.

20

21



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.

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	120 מ"ק לשעה

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

** לאורן תעשיות מפעל בטון נייד בעל 2 ראשי ייצור, המיועד לתפוקות נמוכות יותר ושימוש עצמי - מפעל בטון נייד המשמש את פרויקט פארק אריאל שרון, שמבוצעים ע"י אורון תשתיות ובניה, ויפורק בסוף הפרויקט.

*** כושר הייצור המרבי, הינו כושר ייצור תאורטי. לשלמות התמונה יצוין כי כושר הייצור המירבי הולקח 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 לשנה, למפעל בעל שני ראשי העמסה.

4.2.2.5. להלן תוצג הכמות שיוצרה בפועל בכל מפעלי הבטון שברשות החברה בשנים 2023 עד 2025 (מ"ק לשנה):

2023	2024	2025	
בפועל	בפועל	בפועל	
6	8	8	מספר מפעלי בטון
6	11	12	מספר ראשי העמסה
284,252	447,398	525,424	כמות שיוצרה

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, הצפוי לכלול 2 ראשי ייצור; (ב) הקמה של מפעל בטון ברמלה הצפוי לכלול 2 ראשי ייצור – 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 הוגש ערר נוסף על ידי אורון תעשיות, על האפשרות להקמת מפעל בטון בשטח המיועד; (ג) הקמה של מפעל בטון על קרקע שנרכשה באזור התעשייה שגיא 2000 הצפוי לכלול 2 ראשי ייצור – בחודש דצמבר 2023, זכתה אורון 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 אורון תעשיות פועלת לצורך קבלת היתר בניה; (ד) הקמת מפעל בטון בערד הצפוי לכלול ראש ייצור אחד – החברה חתמה מול רמ"י על הסכם פיתוח לחכירה, באזור התעשייה בערד שייעודו לתעשייה, לצורך הקמת מפעל בטון. למועד הדוח אורון תעשיות פועלת לצורך קבלת היתר בניה; (ה) בחודש יוני 2025, זכתה אורון תעשיות במכרז של רמ"י לחכירת מתחם באזור התעשייה מכבים, השייך למועצה אזורית מטה בנימין. מטרת החכירה היא ייעוד לתעשייה, ובין היתר להקמת מפעל בטון. למועד הדוח אורון תעשיות פועלת לצורך קבלת היתר בניה (עלות הקרקע שולמה לרמ"י במהלך שנת 2025); ו- (ו) בחודש אוגוסט 2025, זכתה אורון תעשיות במכרז של רמ"י לחכירת מתחם באזור התעשייה חצב, השייך למועצה אזורית דרום השרון. מטרת החכירה היא ייעוד לתעשייה והקמת מפעל בטון. למועד הדוח אורון תעשיות פועלת להשלמת החתימה מול רמ"י על הסכם חכירה (עלות הקרקע שולמה לרמ"י במהלך שנת 2025). לשלמות התמונה יצוין, כי מועד הפעלת מפעלי הבטון המצוינים בסעיפי (א)-(ד) לעיל, צפוי להיות בשלהי 2026 ובמהלך שנת 2027, וביחס למפעלים המצוינים בסעיפים (ה) ו- (ו) לעיל, במהלך השנים 2028-2029.

יצוין כי ביחס לכל אחד מהמפעלים כאמור פועלת אורון תעשיות להסדרת המצב התכנוני באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה למפעל בטון. בהתאמה, אין ודאות בהקמתם של מפעלי הבטון כאמור, כולם או חלקם, לרבות מספר ראשי הייצור בכל מפעל ומועד הפעלתם בפועל.

4.2.2.7. העלות להקמת מפעל בטון הינה בטווח שבין 13 מיליון ש"ח ל- 18 מיליון ש"ח, כתלות בגודל המפעל (לרבות מספר הראשים שיוקמו בו), דרישות הרשויות וללא מרכיב הקרקע. אופן מימון העלויות החזוי הינו מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת של אורון תעשיות, ניצול מסגרות בנקאיות קיימות וקבלת הלוואות ז"א בהתאם



לצרכי המימון כפי שיהיו מעת לעת. בהתאם להערכות כאמור, אורן תעשיות צופה להשקיע במהלך 3 השנים הקרובות כ- 100 מיליון ש"ח בתחום, וזאת לצורך הקמת מפעלי בטון נוספים כאמור לעיל.

4.2.2.8 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, לרבות מספר ראשי העמסה בכל מפעל בטון, 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 אספלט

4.2.3.1 אספלט הינו חומר המשמש את ענף הסלילה לציפוי וריבוד כבישים, והוא מורכב מאגרנטים 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 החציון השני של שנת 2025, החברה ביצעה עבודות שדרוג למפעל הקיים, והגדלת כושר הייצור בהיקף שאינו מהותי לחברה.

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 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2025, הושלמו התנאים המתלים של ההסכם. לשלמות התמונה יצוין כי הרכישה כאמור לעיל, עיבתה את היכולות של אורן תעשיות במתן שירותים משלימים ללקוחות הרוכשים אספלט ומבקשים שירות של פיזור, ובנוסף הרכישה כאמור נותנת מענה לפרויקטים מסוג סלילה המבוצעים על ידי חברת אורן תשתיות, ובכך מקטינה הקבוצה את התלות בקבלני משנה.

4.2.3.3 בחודש יוני 2025, זכתה אורן תעשיות במכרז של רמ"י לחכירת מתחם באזור התעשייה מכבים, השייך למועצה אזורית מטה בנימין. מטרת החכירה היא ייעוד לתעשייה, ובין היתר להקמת מפעל אספלט. למועד

הדוח אורן תעשיות פועלת לצורך קבלת היתר בניה ובהמשך לבנית המפעל, בעלות מוערכת של כ- 30 מיליון ש"ח (עלות הקרקע שולמה לרמ"י במהלך שנת 2025), ומועד הפעלתו צפוי בין השנים 2028-2029.

לאחר הקמת המפעל תהנה אורן תעשיות מפרישה גיאוגרפית שתאפשר לה לתת מענה ארצי למרבית פרויקטי הסלילה שאמורים להתבצע בישראל.

יודגש כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מפעל האספלט 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.

4.2.3.4 האספלט מיוצר על ידי אורן תעשיות (לרבות בשרשור) על פי דרישה, בהתאם למפרט המזמינים. בהתחשב בכך שהאספלט מאופיין בחיי מדף קצרים, אורן תעשיות אינה מייצרת אספלט למלאי ואזור התחרות הגיאוגרפי מוגבל. לפיכך, מפעל האספלט שנרכש ומופעל במסגרת השותפות והמיקום שלו, מאפשרים לאורן תעשיות להנות מכניסה לאזורי שיווק חדשים בהם היא לא פעלה בעבר, לרבות הרחבת הפריסה הארצית של פעילותה בענף לאזור הצפון.

4.2.3.5 להלן פרטים על מפעלי האספלט של החברה:

שם המפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי (במונחי 100%)
מיתרים (בשטחי החברה)	מחצבת מיתרים	270 טון/שעה
פוריה (50%)	פוריה	240 טון/שעה

4.2.3.6 החברה מכרה אספלט, באמצעות מפעל האספלט שלה הממוקם במיתרים, ללקוחות חיצוניים, ולחברת התשתיות והבניה, בהיקף של כ- 513 אלף טון בשנת 2025, לעומת כ- 475 אלף טון בשנת 2024 וכ- 480 אלף טון בשנת 2023.

כנרת אורן מכרה אספלט, באמצעות מפעל האספלט שלה הממוקם בפוריה, ללקוחות חיצוניים, ולחברת התשתיות והבניה, בהיקף של כ- 362 אלף טון בשנת 2025, לעומת כ- 340 אלף טון ב- 2024 (100% מהכמות).

4.2.4 מערך שינוע והובלה

לאורן 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- 11 מערבלי בטון ו- 4 משאבות בטון. כאשר במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח החברה ממשיכה לפעול 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

לאורון תעשיות אין הכנסות המהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים, בשנים 2023, 2024 ו-2025 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 2025 עמד על כ- 460 בדומה למס' הלקוחות הפעילים בשנת 2024). לשלמות התמונה יצוין כי לחברה ישנם מאות לקוחות מזדמנים המבצעים רכישות באופן נקודתי מהחברה.

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. הגידול במספר מפעלי הקצה בשנים האחרונות ואלה הצפויים להיפתח בשנים הקרובות צפוי להביא לתוספת לקוחות וזאת בנוסף להרחבת מאגר הלקוחות כנגזרת לפעילות המתגבשת בצפון הארץ באמצעות שותפות כנרת אורון. לשלמות התמונה יצוין כי רכישת פעילות פיזור האספלט, כמפורט בסעיף 4.2.3.2 לעיל עיבתה את היקף לקוחות רוכשי האספלט המבקשים גם את פיזורו.

4.4.3 על לקוחות החברה נמנים הן חברות בקבוצה והן צדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך מכירות התעשייה לחברות הקבוצה הסתכם לסך של כ- 76 מיליון ש"ח (כ- 16% מסך המכירות בתחום הפעילות), לעומת סך של כ- 76 מיליון ש"ח בשנת 2024 (כ- 21% 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- 102 ימים בממוצע לעומת שנת 2024 שעמד על כ- 120 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 2025 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי פיננסיות בסך כולל של כ- 264 מיליון ש"ח (לעומת כ- 193 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024), ומתוכם נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך של כ- 187 מיליון ש"ח (לעומת כ- 129 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024). בסמוך למועד פרסום הדוח יתרת ניצול המסגרות הנ"ל עומד על כ- 192 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 2025 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 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', 'אשטרום', מחצבת "נאסר נאסר", ומפעלי אספלט ובטון פרטיים. 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 בתחום הבטון ושל עד כ- 100 ק"מ בתחום האספלט. 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 בציד 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 כנרת אורון, והחלה לייצר ולשווק אספלט לפרויקטים 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 ובספק הביטומן, שהינם היצרנים הבלעדיים של חומרי נפץ לצורכי חציבה ותשתית וייצור ביטומן בישראל, בהתאמה, 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 2025 (לעומת כ- 20% בשנת 2024).

4.10.4 ממוצע ימי האשראי לספקים במהלך תקופת הדוח בתחום זה עמד על כ- 84 ימים בממוצע לעומת שנת 2024 שעמד על כ- 91 ימים בממוצע.



4.10.5. החברה מבצעת רכש ישיר גם 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

לפרטים נוספים אודות סיכונים סביבתיים ראו סעיף 14 לדוח.

4.12. גורמי סיכון בתחום התעשייה

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון ראו סעיף 18 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%) (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, תל אביב, חדרה, בת ים, חולון ועוד, וכוללת גם פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) כמפורט בסעיף 5.10 להלן.

5.1.1.3 **פרויקטים בהקמה**²² - ליום 31.12.2025 לחברה, באמצעות אורון נדל"ן, 5 פרויקטים בהקמה, בהם נבנות 1,230 יח"ד ומשווקות 1,002 יח"ד בערים ראשון לציון (390 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.5 להלן), פרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה (274 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.4 להלן), פרויקט התחדשות עירונית בבת ים (267 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.2 להלן), פרויקט התחדשות עירונית בתל אביב (172 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.3 להלן) ופרויקט התחדשות עירונית בחולון (127 יח"ד; לפרטים ראו סעיף 5.8.1 להלן).

5.1.1.4 **פרויקטים בתכנון**²³ - למועד הדוח לאורון נדל"ן פרויקט התחדשות עירונית בתכנון, לבניית 120 יח"ד (93 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) ברחוב האלון, יבנה; לפרטים ראו סעיף 5.10.1 לדוח.

נכון למועד אישור הדוח, לאורון נדל"ן יש בסך הכל 1,350 יח"ד בשלבי תכנון, ביצוע ומכירה (כולל יח"ד שנמכרו), לרבות פרויקטים לגביהם התקבל היתר בניה או שלמועד הדוח צפוי להתקבל היתר בניה במהלך שנת 2026. מתוכן, כ- 960 יח"ד לבנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית (כאשר 705 יח"ד מיועדות לשיווק על ידי אורון 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 18 להלן.

5.1.1.5 בנוסף, לאורון נדל"ן עשרות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שנמצאים בשלבים שונים של תכנון, כמפורט בסעיף 5.10 להלן. יצוין כי פרויקטים מסוג התחדשות עירונית מתאפיינים באי וודאות ביחס למועדי

²² "פרויקטים בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני יום 31.12.2025.

²³ "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 2026 או שהקמתו צפויה להתחיל במהלך שנת 2026. יובהר כי המידע לגבי מועד תחילת ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד כמפורט להלן.



הביצוע ואף להתממשותם בפועל. בהתאם, סטטוס הפרויקטים של אורון נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות מועד קבלת ההיתר 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 אישור תב"עות וקבלת ההיתרים והרישונות 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; (4) התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה (לפרטים אודות היבטי המימון על פיהם נוהגת אורון 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'.

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 2025 נמכרו כ- 91 אלפי דירות (לעומת כ- 101 אלפי דירות בשנת 2024), כ- 37.5% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות.

בהתייחס לפעילותה של אורון נדל"ן, בשנת 2025 הכנסותיה בתחום פעילות זה הסתכמו בירידה בשיעור של כ- 12% בהשוואה לשנת 2024, והרווח הגולמי של אורון נדל"ן בתחום הפעילות פחת בשיעור של כ- 4%. בכלל כך, בשנת 2025 נמכרו על ידי אורון נדל"ן כ- 81 יח"ד, לעומת כ- 389 יח"ד בשנת 2024. לפרטים נוספים ולהסברים בדבר תוצאות הפעילות ראה סעיף 3.1.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

הירידה נובעת מכך שבמהלך שנת 2025 הסתיימה בנייתם של 3 פרויקטים ומכירת מרבית הדירות בהם, ומנגד החלה בנייתם של 3 פרויקטים חדשים שסטטוס הבניה והיקפי המכירה בפרויקטים אלה, בהתחשב בשלבי הבניה, משקף מחזור הכנסות נמוך יותר. כמו כן, תקופת הדוח התאפיינה בהשפעות מאקרו של מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא, סביבת ריבית גבוהה יחסית ועוד שהביאו לירידה בביקוש לרכישת דירות בכלל המשק.

5.1.3.1 **השפעות מלחמת "חרבות הברזל" ומבצע "עם כלביא" על תחום הפעילות** - על רקע המגבלות השונות שהוחלו במהלך תקופת המלחמה ובשים לב למחסור בעובדים בענף הבניה כתוצאה מהמלחמה ובמהלכה, ובכללל כך בשל שירות מילואים פעיל של עובדים מחסור בעובדים אצל קבלני המשנה ועוד, עדכנה אורון נדל"ן מעת לעת את התחזיות בדבר מועדי הסיום של הפרויקטים השונים, כמו גם את התחזיות לעלויות הקמת הפרויקטים, באופן שהערכות החברה קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים השוטפים של החברה ובתוצאותיה הכספיות.

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.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר, החל מבצע "שאגת הארז" שלמועד הדוח עדיין בעיצומו. מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות החברה. לפרטים ראו ביאור 21' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון.

לפיכך, נכון למועד אישור דוח זה, היות וישראל עדיין נמצאת במצב בטחוני ומדיני רגיש, אין ביכולתה של החברה לצפות ו/או למדוד את היקף ההשפעה המלא הצפוי של מצב זה 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 2025 עם החזרה לשגרה, כולל, בין היתר, הערכות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית בהתקיימות גורמים שונים. בכלל כך, הערכות החברה והנחותיה כפי שהשתקפו בעדכונים שערכה, מבוססות במידה רבה על הנחות של חזרה לשגרה ושל המשך המגמות המסתמנות וכשברקע לכך ההנחה של הפסקת אש ולחימה בגבולות גזרה מצומצמים. מטבע הדברים, הנחות כאמור יכול שישתנו בהתאם להתפתחויות השונות של המצב הבטחוני והשפעתו על המשק, לצד השפעת גורמים מאקרו כלכליים אחרים על המשק.

5.1.3.2 **השפעת סביבת הריבית והגבלות על מימון יזמים בענף הנדל"ן למגורים**

בשנת 2025 פעל בנק ישראל להגבלת מבצעי 20/80 או 15/85 בעת רכישת דירות (תשלום מינימלי של 20% בהתחלה, ורוב התשלום בסוף הבנייה, עם סבסוד הלוואת בלון), דבר שהוביל לירידה בעסקאות רכישה של דירות חדשות עקב קשיי מימון לרוכשים.

מנגד, בשנה האחרונה החל בנק ישראל להוריד את הריבית בפעימות: (1) בנובמבר 2025 הוריד את הריבית ב-0.25% ל-4.25%; ו- (2) בינואר 2026 הוריד את הריבית ב-0.25% נוספים לרמה של 4%. להערכת החברה הירידה בריבית בנק ישראל ובהתאמה הירידה בריבית המושתתת על המשכנתאות עשויה, ככלל, להביא

למגמות הבאות: (1) התחזקות מגמות הביקוש לדירות מצד הלקוחות; ו- (2) ירידה בהוצאות המימון של היזמים. שתי מגמות אלו עשויות להוביל לשיפור המגמה בביקושים לרכישת דירות ביחס למגמה בשנת 2025²⁴.

יובהר כי ההערכות בדבר השפעת הירידה בריבית בנק ישראל ובהתאמה בריבית המשכנתאות על התחזקות הביקוש לדירות ו-או על ירידה בהוצאות המימון של יזמים, וכן בדבר שיפור אפשרי במגמת הביקושים לרכישת דירות ביחס לשנת 2025, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות על נתוני שוק, ניסיון עבר והערכות החברה נכון למועד הדוח. התממשותן תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינוי במדיניות הריבית של בנק ישראל, היקף וזמינות האשראי במערכת הבנקאית ותמחורו, התפתחויות אינפלציוניות ושינויים במדד המחירים, היקף היצע הדירות וקצב התחלות הבנייה, וכן השפעות מאקרו-כלכליות לפיכך, ייתכן שהמגמות המתוארות לא יתמשו, יתמשו באופן חלקי או במועדים שונים מהערכת החברה, וההשפעה עשויה להיות שונה מהותית מן האמור.

5.1.4. מדיניות ממשלתית

גם פעילותה של החברה 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, עלולים להתעורר קשיים בשיווק קרקעות, הימשכות תהליכי תכנון ובניה וכיו"ב.

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, ובכללן כך חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר"), המסדיר, בין היתר,

²⁴ פרטים נוספים ראו סעיף 5.1.2 ביחס למבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו.

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 כך היטלי סלילה, ביוב, מים וכיו"ב. לשינוי בתעריפים השפעה ישירה על עלויות הבניה.



- 5.1.5.5. **בניית הפרויקטים (תקנים, אישור רשויות וכיו"ב)** - בנוסף להוראות חוקי התכנון והבניה והתקנות מכוחם, כפופה הבנייה בישראל לתקני בנייה רבים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. אורון 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, אורון נדל"ן נדרשת לקבל היתרים ואישורים מרשויות מוסמכות, המהווים תנאי לאכלוס הדירות, ובכלל כן 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 ותפקידיה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.



5.1.5.9. **התחדשות עירונית** - למועד הדוח פועלת אורון 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, כאשר הרוב החוקי הדרוש על מנת להגיש "תביעת סרבן" עומד על 67%. 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 אורון נדל"ן בתחום התחדשות עירונית ראה סעיף 5.10 להלן.

5.1.5.10. בנוסף, חלים על אורון 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 פטונציאל 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 המחסור הקיים בקרקעות במשק.

²⁶ בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: (1) הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין אורון 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. 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 והבניה 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; (8) יכולת ביצוע עצמית של פרויקטים למגורים וניהולם; (9) בניית ושיפור יכולות ביצוע ממקורות עצמאיים לרבות כוח אדם, חומרי גלם מערכות וכיו"ב.

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 5.14 להלן.

5.1.9. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 0 להלן.

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

5.2 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
502,301	656,193	575,713	סה"כ הכנסות תחום הפעילות
96,843	107,918	103,298	סה"כ רווחי (גולמי) תחום הפעילות
763,501	743,103	955,210	סך נכסי תחום הפעילות במאזן
מדדים פיננסיים נוספים			
129.8	133.6	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)

5.3 נתונים מצרפיים

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של אורון נדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במאוחד):

נתונים כספיים/כמותיים לפי המקרה	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח
1,230 (מתוכן 1,002 יח"ד לשיווק, כולל יחידות שכבר נמכרו)	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
559,879	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות; באלפי ש"ח)
533,087	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח *
43	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
285	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים נכון ליום 31.12.2025
5	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח (31.12.2025) ועד סמוך למועד הדוח (עד ליום 16.3.2026)
142,748	הון עצמי שהושקע בפרויקטים על פי הסכמי הליווי (אלפי ש"ח) **
60,000	הון עצמי עודף (שהושקע מעבר לסכום ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי; אלפי ש"ח) **

* 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.

** נתון ההון העצמי הינם בהתאם לסכומים שהשקיעה החברה בפרויקטים כנדרש מכוח הסכמי הליווי, ובהתאמה, אלה סכומים שניתנים למשיכה על פי המגבלות החלות על משיכת עודפים מהפרויקטים. נתון הון עצמי עודף משקף סכומים שהשקיעה החברה מעבר לסכומי ההשקעה להם היא מחויבת על פי הסכמי הליווי, וניתנים למשיכה בכל עת וללא תלות בהתקיימות התנאים למשיכת עודפים.

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		
216,220	120,296	רבעון 1	שנת 2026
11,679	96,610	רבעון 2	
277,182	51,174	רבעון 3	
9,128	37,581	רבעון 4	
1,245	126,568		שנת 2027
191,459	104,699		שנת 2028
15,458	4,202		שנת 2029 ואילך
722,372	541,131		סה"כ

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 31.12.2025

541,131	צבר מחוזים מחייבים (ביחס לדירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה)*
1,150,236	צבר צפוי ממלאי דירות שטרם נמכרו בפרויקטים שהסתיימו וטרם נמכרו, בהקמה, ובתכנון**
1,691,366	סה"כ

* חוזים מחייבים שנחתמו במסגרת פרויקטים בהקמה, כמפורט בסעיפים 5.8.1-5.8.5 להלן.
** צבר ממלאי דירות שטרם נמכרו 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 5.10 להלן.

כאמור, למועד הדוח מבצעת אורון 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 אורון נדל"ן עם נותני שירותים רלוונטיים, ובכלל כך עורכי דין ומארגנים. כאמור לעיל, בחלק גדול מהפרויקטים הקבלן המבצע הראשי הינו החברה. 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 אין פרויקטים בביצוע באמצעות קבלני מפתח שהינם צדדי ג'.

5.7 פרויקטים של אורון נדל"ן שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

כאמור, למועד הדוח נהגת 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 נהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני מתאגידים פיננסיים. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון 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 31.12.2025 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 31.12.2025 ולמועד הדוח לא קיימים פרויקטים בתכנון שאינם פרויקטים בתחום התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.10 להלן.

5.7.3 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2025 - ראה סעיף 5.9 לעניין סיומם של הפרויקטים במבשרת, באר שבע ואור יהודה ומסירת דירות במהלך השנה ונכון למועד אישור הדוח.



5.8 פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2025, לחברה פרויקט מהותי מאוד²⁷ שאינו מסוג התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים ראו סעיף 5.10.1 להלן): (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית 390 יחידות דיור בראשון לציון (צריפין); וכן 4 פרויקטים בתחום התחדשות עירונית: (1) פרויקט בגבעת אולגה בחדרה לבניית 274 יח"ד (238 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) (2) פרויקט בדרך השלום תל אביב לבניית 172 יח"ד (100 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) (3) פרויקט ברח' חשמונאים, בת ים לבניית 267 יח"ד (195 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן) (4) פרויקט ברח' ביאליק, חולון לבניית 127 יח"ד (79 יח"ד לשיווק ע"י אורון נדל"ן). להלן יוצגו פרטים אודות הפרויקטים (הנתונים הכספיים בטבלאות להלן הינם באלפי ש"ח):

5.8.1 פרויקט ביאליק, חולון

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ביאליק, חולון
מיקום הפרויקט	רח' ביאליק 152-156, חולון
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 127 יח"ד (79 יח"ד לשיווק ע"י החברה)
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	ר.ל
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	3,132
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2028 Q3
מועד תחילת שיווק	ספטמבר 24
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	2028 Q3
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	ספטמבר 25
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	עסקת פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פינוי בינוי
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	עמידה בלוחות זמנים, התייקרויות.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	לא
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	ר.ל

* 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 18 לדוח.

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



המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט "ביאליק" ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות	
יחידות דיור	11,117	127	--	
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 2025					
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
						עלויות שהושקעו
-	1,549	1,573	1,797	6,848	11,560	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
-	1,600	1,886	2,358	10,294	10,725	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים אגרות ואחרות
-	118	187	197	1,498	6,479	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	1,388	1,388	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	133.6	138.2	138.6	139.3	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
-	3,267	3,646	4,352	20,028	30,152	סה"כ עלות מצטברת
-	3,267	3,646	4,352	20,028	30,152	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	21,710	21,687	21,462	16,411	11,675	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	9,548	9,262	8,790	854	423	עלויות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	114,022	113,953	113,943	112,641	125,798	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	942	942	942	445	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)



לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2025				
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	146,222	145,844	145,137	129,462	137,896	סה"כ עלות מצטברת
-	0.00%	0.00%	0.00%	3.13%	6.7%	שיעור השלמה [הנדסי] / כספין] (לא כולל קרקע) %
-	Q3 2028	Q3 2028	Q3 2028	Q3 2028	Q3 2028	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 18 לדוח.

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

סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	
3,553	7,460	עד ליום האחרון של שנת 2025
16,192	21,589	שנת 2026
17,387	465	שנת 2027
15,877	23,494	שנת 2028
--	--	שנת 2029 ואילך
53,008	53,008	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)²⁸

לשנה שנסתיימה ביום		2025						
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
--	17	3	--	2	1	6	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	1,466	274	--	188	65	527	יחידות דיור (מ"ר)	
--	17	3	--	2	1	6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת
--	25,949	24,302	--	30,103	28,481	26,887	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	
--	17	20	20	22	23	23	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה
--	1,466	1,740	1,740	1,928	1,993	1,993	סה"כ יח"ד מ"ר	
--	17	20	20	22	23	23	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר
--	25,949	25,690	25,690	26,120	26,197	26,197	יחידות דיור (מ"ר)	בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה
--	202,490	202,490	202,490	202,490	202,068	202,068	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט

²⁸ מובהר כי נתון סך ההכנסות מוצג בניכוי המרכיב המימוני בגין הטבות לרוכשים, אולם המחיר הממוצע למ"ר, הינו בהתאם למחיר החוזי.



לשנה שנסתיימה ביום		2025						
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
--	39,052	45,711	45,711	51,371	58,008	58,008	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
--	22%	25%	25%	28%	29%	29%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	
--	62	59	59	57	56	56	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
--	5,991	5,717	5,717	5,529	5,464	5,464	סה"כ יח"ד מ"ר	
--	--	--	--	--	8,194	8,194	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח	
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד*
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ מ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
--	--	202,068	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	168,048	עלויות פרויקט צפויות
--	--	34,020	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	605	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	--	33,415	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	--	16.84%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	27,280	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 18 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 עלייה של 10%	
14,906	7,453	33,415	7,453	14,906	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(11,394)	(5,697)	33,415	(5,697)	(11,394)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

5,412	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
--	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
קרן מימון וגוף מוסדי			מוסד מלווה
10/2025			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
50,000			סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)
50,000			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת 0.5%-1.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
30/6/2028			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
לא			האם מסוג non-recourse
משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 560 מיליון ש"ח			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
5,412	לטובת הגוף הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה
-	-	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 ₪)

רווח גולמי צפוי	34,020	
התאמות לעודפים, סה"כ (לא כולל הון עצמי מחויב)	(11,608)	
הון עצמי מחויב	14,688	
הון עצמי מחויב שטרם הושקע	-	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	37,100	
מועד צפוי למשיכת עודפים	2028	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת על ידי הגוף המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות	

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 לעיל.

5.8.2 פרויקט חשמונאים, בת ים

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	חשמונאים, בת ים
מיקום הפרויקט	רח' חשמונאים, בת ים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית לבניית 267 יח"ד (195 יח"ד לשיווק ע"י החברה); בנוסף, קיימים 557 מ"ר למסחר
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	ל.ר
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	4,806
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	Q1 2029
מועד תחילת שיווק	אפריל 24
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	Q1 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	יולי 25
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	עסקת פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פינוי בינוי
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	עמידה בלוחות זמנים, התייקריות.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל.ר
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 18 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט החשמונאים, בת ים ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי (לאחר אישור שב"ס)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	26,289	267	--
שטחי מסחר*	557	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--
מצב תכנוני מקורי [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 2025				עלויות שהושקעו	
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2		רבעון 3
-	32,766	33,482	34,619	45,930	48,202	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
-	9,269	9,987	10,081	10,220	18,627	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	207	233	486	7,109	14,300	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	962	1,491	1,927	1,927	1,927	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	133.6	138.2	138.6	139.3	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
-	43,204	45,193	47,113	65,186	83,056	סה"כ עלות מצטברת
-	43,204	45,193	47,113	65,186	83,056	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	41,456	40,739	39,603	28,291	26,929	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)



לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2025				
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	17,639	16,921	16,826	16,687	8,320	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	303,270	303,244	302,991	296,368	289,195	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	965	436	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	363,329	361,340	359,419	341,347	324,445	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	0.00%	0.00%	0.00%	5.35%	7.7%	שיעור השלמה [הנדסי] / כספין [לא כולל קרקע] %
-	Q4 2028	Q4 2028	Q4 2028	Q4 2028	Q1 2029	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 18 לדוח.

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

סה"כ חתומים	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים שנתקבלו/שצפויות להתקבל	
16,924	31,109	עד ליום האחרון של שנת 2025
69,029	71,725	שנת 2026
67,016	--	שנת 2027
61,122	100,000	שנת 2028
4,202	15,458	שנת 2029 ואילך
218,292	218,292	סה"כ



שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)²⁹

לשנה שנסתיימה ביום	2025						כל התקופה		
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	80	1	--	2	2	5	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
--	7,635	97	--	194	252	543	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	120	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
--	80	1	--	2	2	5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
--	26,240	27,908	--	26,778	24,852	26,086	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
--	80	81	81	83	85	85	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
--	7,635	7,732	7,732	7,926	8,178	8,178	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	120	120	120	120	120	120	שטחי מסחר מ"ר		
--	80	81	81	83	85	85	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
--	26,240	26,261	26,261	26,274	26,230	26,230	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
--	15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	שטחי מסחר		
--	552,616	552,616	552,616	552,616	550,485	550,485	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט	
--	220,167	222,874	222,874	226,035	218,292	218,292	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
--	41%	42%	42%	43%	44%	44%	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		
--	115	114	114	112	110	110	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
--	12,606	12,509	12,509	12,315	12,063	12,063	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	437	437	437	437	437	437	שטחי מסחר		
--	--	--	--	--	18,646	18,646	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)*		
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ יח"ד		
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		

²⁹ מובהר כי נתון סך ההכנסות מוצג בניכוי המרכיב המימוני בגין הטבות לרוכשים, אולם המחיר הממוצע למ"ר, הינו בהתאם למחיר החוזי.



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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
--	--	550,485	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	407,501	עלויות פרויקט צפויות
--	--	142,984	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	4,446	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	--	138,539	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	--	25.97%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
--	--	27,538	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	24,770	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 18 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%	
33,219	16,610	138,539	16,610	(16,610)	(33,219)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(30,299)	(15,150)	138,539	(15,150)	15,150	30,299	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

7,605	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה
7/2025			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
130,000			סה"כ מסגרת
130,000			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת 0.5%-1.5%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
31/1/2029			מועדי פירעון קרן וריבית



תניות פיננסיות מרכזיות	שמירה על הון עצמי + ערבויות חברת האם בסכום חיובי
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירה וכדומה]	--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
בטחונות	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 950 מיליון ש"ח

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים (אלפי ₪)	דרגה ראשונה	7,605
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן	-

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

רווח גולמי צפוי	142,984
התאמות לעודפים, סה"כ (לא כולל הון עצמי מחויב)	(50,247)
הון עצמי מחויב	45,021
הון עצמי מחויב שטרם הושקע	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	137,758
מועד צפוי למשיכת עודפים	2028-2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת על ידי הגוף המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 לעיל.

5.8.3 פרויקט דרך השלום, ת"א

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	Hello
מיקום הפרויקט	דרך השלום 87-89, ת"א
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט מסוג פינוי בינוי הכולל 172 יח"ד כאשר מתוכם 100 יח"ד לשיווק



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
ל.ר.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
4,017	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
05/2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*
ל.ר.	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה
03/2024	מועד תחילת שיווק
05/2028	מועד סיום שיווק (מתוכנן)(1)*
ל.ר.	גיול מלאי יח"ד (במונחי מספר יח"ד)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
05/2025	מועד התחלת עבודות הקמה
עסקת פינוי בינוי	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
עמידה בלוחות זמנים, התייקרויות.	קיומן של חשיפות מהותיות של אורן נדל"ן לפרויקט
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)

* יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד סיום עבודות הקמה ומועד סיום שיווק כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט דרך השלום תל אביב ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	20,004	172	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--
מצב תכנוני מקורי [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	--	--	--
שטחי מסחר	אין	--	--
זכויות בניה לא מנוצלות	אין	--	--



עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		2025				
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
--	3,850	35,356	42,480	50,249	52,181	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
--	5,239	5,741	5,882	6,126	6,371	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
--	1,955	2,128	4,254	11,225	17,329	עלויות מצטברות בגין בנייה
--	272	2,665	2,665	2,665	2,665	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
--	133.6	138.2	138.6	139.3	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
--	11,315	45,889	55,280	70,265	78,545	סה"כ עלות מצטברת
--	11,315	45,889	55,280	70,265	78,545	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	57,385	25,879	18,755	11,043	4,193	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
--	10,906	10,404	10,263	10,187	2,037	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	210,163	209,990	207,864	199,625	193,078	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	2,393	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
199,309	280,847	246,273	236,882	220,856	199,309	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
10.07%	0.00%	0.00%	3.85%	7.15%	10.07%	שיעור השלמה [הנדסי / כספית] (לא כולל קרקע) %
מאי-28	מאי-28	מאי-28	מאי-28	מאי-28	מאי-28	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 18 לדוח.**



הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ חתומים	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	12,791	52,860
שנת 2026	43,588	4,640
שנת 2027	42,166	780
שנת 2028	27,700	67,965
סה"כ	126,245	126,245

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח³⁰)

לשנה שנסתיימה ביום	2025						כל התקופה		
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	31	4	1	1	--	6	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
--	2,884	330	82	83	--	495	סה"כ יח"ד מ"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
--	31	4	1	1	--	6	יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
--	36,218	39,284	36,151	36,891	--	38,364	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	מחיר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
--	31	35	36	37	37	37	סה"כ יח"ד	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
--	2,884	3,214	3,297	3,379	3,379	3,379	סה"כ יח"ד מ"ר	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
--	31	35	36	37	37	37	סה"כ יח"ד	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	
--	36,218	36,533	36,523	36,532	36,532	36,532	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
--	395,007	395,007	395,059	395,007	394,881	394,881	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
--	104,445	117,421	123,699	126,800	126,245	126,245	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	31%	35%	36%	37%	37%	37%	סה"כ יח"ד ליום האחרון של התקופה		
--	69	65	64	63	63	63	סה"כ יח"ד		
--	7,786	7,455	7,373	7,290	7,290	7,290	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	--	--	--	--	19,125	19,125	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)		
--	--	--	--	--	--	--	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד		

³⁰ מובהר כי נתון סך ההכנסות מוצג בניכוי המרכיב המימוני בגין הטבות לרוכשים, אולם המחיר הממוצע למ"ר, הינו בהתאם למחיר החוזי.



לשנה שנתיימה ביום		2025				כל התקופה	
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
--	--	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ יח"ד
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר שוק חופשי
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
--	--	394,881	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	277,854	עלויות פרויקט צפויות
--	--	117,026	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*
--	--	3,804	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
--	--	113,222	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
--	--	29.64%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	36,848	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - שוק חופשי
--	--	--	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 18 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 עלייה של 10%	
26,864	13,432	113,222	13,432	(26,864)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(19,308)	9,654	113,222	(9,654)	19,308	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר



מימון ספציפי

2,750	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
גוף מימוני מוסדי			מוסד מלווה
5/2025			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
120,000			סה"כ מסגרת (אלפי ₪)
117,250			מתוכה יתרה שטרם נוצלה (אלפי ₪)
1.5%-0.5% + פריים			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
6-2028			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
לא			האם מסוג non-recourse
משכנתא על המקרקעין מוגבלת לסכום 930 מ' ש"ח, שיעבוד זכויות אורון נדל"ן בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 930 מיליון שקלים			בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
2,750	לטובת הגוף הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה
-	-	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 ₪)

117,026	רווח גולמי צפוי
(56,826)	התאמות לעודפים, סה"כ (לא כולל הון עצמי מחויב)
33,800	הון עצמי מחויב
-	הון עצמי מחויב שטרם הושקע
94,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2028	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 18 לדוח. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 לעיל.

5.8.4. פרויקט אולגה³¹ (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**

³¹ הנתונים אינם כוללים הכנסות והוצאות חשבונאיות בגין שירותי בנייה לדיירים קיימים.



הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח.

המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט "אולגה" ליום 31.12.2025			
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 2025					כל התקופה	
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
עלויות שהושקעו							
18,498	25,721	26,713	27,606	28,644	29,370	29,370	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
27,958	28,572	28,673	28,828	28,931	29,030	29,030	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
37,378	118,792	141,163	164,863	197,663	224,947	224,947	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,705	4,705	4,705	4,705	4,705	4,705	4,705	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
129.8	133.6	138.2	138.6	139.3	140.4	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
88,539	177,791	201,254	226,002	259,943	288,052	288,052	סה"כ עלות מצטברת
88,539	177,791	201,254	226,002	259,943	288,052	288,052	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
3,833	11,040	10,048	9,155	8,117	7,391	7,391	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,187	1,229	1,129	974	900	808	808	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
197,565	120,977	99,288	79,780	46,897	19,414	19,414	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)



לשנה שנסתיימה ביום	שנת 2025						כל התקופה	
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
--	--	--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
209,585	133,246	110,465	89,909	55,914	27,613	27,613	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
17.8%	35.4%	44.17%	52.99%	66.20%	77.25%	77.25%	שיעור השלמה [הנדסי / כספין] (לא כולל קרקע) %	
26-יול	26-אוק	26-אוק	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, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט*

סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	
326,163	194,973	עד ליום האחרון של שנת 2025
96,039	227,228	שנת 2026
--	--	שנת 2027
--	--	שנת 2028
422,202	422,202	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, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח.

שיווק הפרויקט (נתונים רלוונטיים באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)³²

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
37	75	1	1	6	6	14	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,324	9,099	74	133	717	744	1,668	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
37	75	1	1	6	6	14	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים

³² מובהר כי נתון סך ההכנסות מוצג בניכוי המרכיב המימוני בגין הטבות לרוכשים, אולם המחיר הממוצע למ"ר, הינו בהתאם למחיר החוזי.



שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1			
16,604	17,416	18,736	18,772	17,552	17,894	17,854	מחיר ממוצע (מ"ר)	שנחתמו בתקופה השוטפת	
119	194	195	196	202	208	208	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
13,435	22,533	22,607	22,740	23,457	24,201	24,201	יחידות דיור (מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)		
119	194	195	196	202	208	208	יחידות דיור מס' יחידות דיור לא מ"ר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
16,414	16,819	16,825	16,836	16,858	16,890	16,890	יחידות דיור (מ"ר)		
485,649	493,044	494,094	494,567	497,314	497,340	497,340	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט	
261,233	386,114	392,677	395,691	408,722	422,202	422,202	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
50%	82%	82%	82%	85%	87%	87%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		
119	44	43	42	36	30	30	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
23,128	4,931	4,857	4,724	4,724	3,980	3,980	יחידות דיור (מ"ר)		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)		
--	--	--	--	--	34,441	34,441	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
--	--	--	--	--	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)		
--	--	--	--	--	19,120	19,120	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		
--	--	--	--	--	2	2	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	19,120	19,120	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר		
--	--	--	--	--	340	340	יח"ד מ"ר 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 18 לדוח.



אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
485,650	493,044	497,340	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
298,125	311,036	315,665	עלויות פרויקט צפויות
187,525	182,007	181,676	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
14,775	50,487	119,145	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
172,750	131,520	62,530	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
38.61%	36.92%	36.53%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14,066	11,403	18,879	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 18 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%	
7,514	3,757	62,530	(3,757)	(7,514)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(1,941)	(971)	62,530	971	1,941	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר



מימון ספציפי

88,494	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)
36,637	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
קרן מימון וגוף מוסדי			מוסד מלווה
09/01/2023			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
105,000			סה"כ מסגרת (באלפי ₪)
16,506			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
לא			האם מסוג non-recourse
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 31.12.2025	פירוט	סוג
88,494	לטובת הגוף 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 (באלפי ₪)

181,676	רווח גולמי צפוי
(51,676)	התאמות לעודפים, סה"כ (לא כולל הון עצמי מחויב)
-	הון עצמי מחויב
-	הון עצמי מחויב שטרם הושקע
130,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
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 18 לדוח. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 לעיל.



5.8.5. 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 ניוד 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' - יוני-יולי 26; נוריות ד' - אוק-26
מועד תחילת שיווק	אפר-22
מועד סיום שיווק (מתוכנן)*	נוריות ה' - יוני-יולי 26; נוריות ד' - אוק-26
הסכמים עם קבלני ביצוע	נוריות ה' 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 18 לדוח.

** ביום 5.1.2026, סילקה החברה את ידו של הקבלן הראשי בפרויקט נוריות ה' והחברה ממשיכה את העבודות בפרויקט בביצוע עצמי.



המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ראשון לציין ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות	
יחידות דיור	46,334	390	--	
שטחי מסחר	*2,878	--	--	
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות	
יחידות דיור	--	--	--	
שטחי מסחר	--	--	--	
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--	

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

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2025				
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
180,141	180,141	180,141	180,141	180,141	180,141	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
12,316	20,185	20,269	20,602	20,649	20,905	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
62,275	208,384	238,042	271,626	310,560	332,750	עלויות מצטברות בגין בנייה
16,431	16,431	16,431	16,431	16,431	16,431	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
129.8	133.6	138.2	138.6	139.3	140.4	מדד תשומות הבנייה (בקירוב)
271,164	425,141	454,882	488,800	527,781	550,227	סה"כ עלות מצטברת
271,164	425,141	454,882	488,800	527,781	550,227	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
290	290	290	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,762	--	--	--	--	--	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)



לשנה שנסתיימה ביום		שנת 2025				
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
309,081	166,797	138,034	105,748	67,932	37,078	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
314,134	167,087	138,323	105,749	67,931	37,078	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19.7%	55.0%	62.7%	70.9%	81.0%	85.9%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
יוני-26	*	*	*	*	*	מועד השלמת בנייה צפוי**

* יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים יוני- יולי 2026, 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 18 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	
382,883	485,667	עד ליום האחרון של שנת 2025
183,599	80,814	שנת 2026
--	--	שנת 2027
--	--	שנת 2028
566,482	566,482	סה"כ

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח³³)

לשנה שנסתיימה ביום		2025						כל התקופה	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ יח"ד			
129	63	2	6	3	1	12	סה"כ יח"ד מ"ר		
14,625	8,293	292	844	424	146	1,705	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
125	35	--	--	--	--	--			

33 מובהר כי נתון סך ההכנסות מוצג בניכוי המרכיב המימוני בגין הטבות לרוכשים, אולם המחיר הממוצע למ"ר הינו בהתאם למחיר החוזי.



לשנה שנסתיימה ביום		2025						
2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
14,066	4,300	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
4	28	2	6	3	1	12	יח"ד שוק חופשי	
560	3,993	292	844	424	146	1,705	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
129	63	2	6	3	1	12	יח"ד	
10,351	13,797	20,259	23,295	23,678	19,477	22,545	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	
9,901	7,884	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	
20,800	23,132	20,259	23,295	23,678	19,477	22,545	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	
289	352	354	360	363	364	364	סה"כ יח"ד	
34,332	42,625	42,917	43,760	44,184	44,330	44,330	סה"כ יח"ד מ"ר	
277	312	312	312	312	312	312	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
12	40	42	48	51	52	52	יח"ד שוק חופשי	
32,591	36,891	36,891	36,891	36,891	36,891	36,891	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	
1,741	5,734	6,025	6,869	7,293	7,438	7,438	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878	שטחי מסחר	
9,865	10,930	10,994	11,231	11,350	11,377	11,377	סה"כ יח"ד	
9,642	9,437	9,437	9,437	9,437	9,437	9,437	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
20,839	22,603	22,490	22,589	22,652	22,590	22,590	יח"ד שוק חופשי	
16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	שטחי מסחר	
651,077	652,306	654,037	654,124	653,834	644,686	644,686	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
405,407	533,750	541,267	561,175	571,068	566,482	566,482	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
74%	90%	91%	92%	93%	93%	93%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	
89%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - תכנית מחיר למשתכן	
15%	51%	54%	62%	65%	67%	67%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - שוק חופשי	
101	38	36	30	27	26	26	סה"כ יח"ד	
21,687	5,100	4,808	3,965	3,819	3,673	3,673	סה"כ יח"ד מ"ר	
35	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
66	38	36	30	27	26	26	יח"ד שוק חופשי	



לשנה שנסתיימה ביום	2025						כל התקופה		
	2023	2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
3,464	--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
9,931	5,378	5,087	4,243	3,819	3,673	3,673	3,673	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	--	--	--	--	38,620	38,620	38,620	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו הדוח (לפי שימושים)
--	--	--	--	--	3	3	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח, יח"ד מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו הדוח (לפי שימושים)	
--	--	--	--	--	22,578	22,578	22,578	סה"כ יח"ד	
--	--	--	--	--	3	3	3	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	3	3	3	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	422	422	422	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 2023	שנת 2024	שנת 2025	
651,192	652,306	644,686	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
585,297	592,228	587,306	עלויות פרויקט צפויות
65,895	60,078	57,381	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
7,976	26,462	43,882	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
57,919	33,616	13,499	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה*
10.12%	9.21%	8.90%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9,740	--	--	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר - מחיר למשתכן
22,801	22,320	21,290	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 18 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 עלייה של 10%	
7,820	3,910	21,127	3,910	7,820	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(3,708)	(1,854)	21,127	(1,854)	(3,708)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

112,062	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)
67,730	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
	תאגיד בנקאי		מוסד מלווה
15/8/2022			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
170,000			סה"כ מסגרת
57,940			מתוכה יתרה שטרם נוצלה
1.5%-0.5%	פריים בתוספת		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
30/9/2026			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
לא			האם מסוג non-recourse
	משכנתא על המקרקעין, שיעבוד זכויות החברה בפרויקט, ערבות החברה שמוגבלת לסכום 650 מיליון ש"ח		בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות (אלפי ₪)

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
112,062	לטובת הגוף הממן נרשמו שעבודים כמפורט בטבלה לעיל	דרגה ראשונה
--	--	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 ₪)

57,381	רווח גולמי צפוי
(41,120)	התאמות לעודפים, סה"כ (לא כולל הון עצמי מחויב)
49,239	הון עצמי מחויב
-	הון עצמי מחויב שטרם הושקע
65,500	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2026-2027	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 18 לדוח. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 לעיל.



5.9 פרויקטים שהסתיימו

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ					
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	שנת 2024
סיגליות	0	0	13,131	12,234	11,813	12,193
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	14,445					

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים לכל פרויקט (מיליוני ₪)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי 31.12.2025	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	מ"ר ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים שטרם נמשכה ליום 31.12.25
סיגליות	סיגליות, באר שבע	רכישת הקרקע בדצמבר 2020 (76 יח"ד) ובמאי 2021 (76 יח"ד) והתחלת עבודות הקמה בפברואר 2023	יול-25	100%	5	7.3	741	10.7	2.7	25%	17.4



פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח – נתונים כלליים על הפרויקטים (מיליוני ₪)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו ממוצע ליח"ד	מחיר	הכנסות שהוכרו		סה"כ עליות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
							תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט	תקופה מצטברת שוטפת מתחילת הפרויקט		
אור יהודה	אור יהודה, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע בנובמבר 2019 והתחלת עבודות הקמה במרץ 2022	אפריל-25	100%	239	1.7	442.3	37	373.6	36.2	0.8	68.7	2%	16%	22.1	16.3
מבשרת ציון	מבשרת ציון, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע במאי 2017 והתחלת עבודות הקמה באוגוסט 2021	יוני-25	100%	211	1.7	363.6	16.5	256.2	22.9	(6.5)	107.3	(39%)	29%	26.0	17.9



5.10. מידע אודות פרויקטים של התחדשות עירונית³⁴

5.10.1. פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

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), באלפי ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות באלפי שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי באלפי שקלים	חוזים בגין יח"ד שנחתמו עד תאריך הדוח ולאחר תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר
האלון יבנה	פרויקט מסוג פינוי בינוי הכולל 120 יח"ד כאשר מתוכם 93 יח"ד לשיווק	--	100% חתימות, לפני היתר, צפי תחילת בנייה 2Q 2026	34,059	4.4	116	123	236,297	43,809	2	19,700

³⁴ 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.



* 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.

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

מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק ע"י אורון נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (ללא מע"מ) ⁽¹⁾	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽²⁾
1	לוד**	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	84	262	178	81%	Q2-2027	404	--
2	חולון***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	48	119	71	83%	Q3-2027	160	--
3	חולון***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	23	71	48	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q3-2027	104	5
4	תל אביב***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	144	360	216	93%	Q4-2027	586	--
5	תל אביב***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	25	60	35	88%	Q4-2027	98	--
6	חולון***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	24	108	84	88%	Q1-2028	186	--
7	הוד השרון***	תבע אושרה להפקדה	פרויקט פינוי בינוי	32	97	65	91%	Q1-2028	203	--
8	נתניה***	תבע אושרה להפקדה	פרויקט פינוי בינוי	44	159	115	85%	Q2-2028	297	--
9	לוד**	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בניה	פרויקט פינוי בינוי	128	462	334	83%	Q2-2028	748	--



מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ לשיווק ע"י ארון נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (מ"מ) ⁽¹⁾	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽²⁾
10	יבנה***	תבע אושרה להפקדה	פרויקט פינני בינוי	53	202	149	98%	Q2-2028	361	--
11	חיפה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינני בינוי	67	297	230	87%	Q2-2028	439	--
12	נתניה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינני בינוי	32	82	50	89%	Q3-2028	169	--
13	רחובות**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינני בינוי	48	185	137	71%	Q3-2028	322	--
14	אור יהודה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	24	130	103	79%	Q4-2028	325	--
15	באר שבע***	תבע מאושרת - תכנון מפורט להיתר בנייה	פרויקט פינני בינוי	27	130	103	48%	Q4-2028	174	5
16	חיפה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינני בינוי	133	536	403	85%	Q4-2028	839	--
17	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	88	250	162	82%	Q1-2029	420	--
18	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	96	272	176	71%	Q1-2029	458	--
19	ראשל"צ***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	33	145	112	82%	Q1-2029	369	--
20	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	96	308	212	72%	Q1-2029	553	--
21	נתניה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	52	156	104	79%	Q1-2029	267	--
22	באר שבע***	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינני בינוי	91	702	611	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q1-2029	1,140	6
23	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	80	488	408	85%	Q2-2029	731	--



מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות נכנסות	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ לשיווק ע"י אורון נדל"ן	סטטוס חתימות*	צפי קבלת היתר בנייה (רבעון)	צפי הכנסות משוער במיליוני ש"ל (מ"מ) ⁽¹⁾	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽²⁾
24	רמת גן**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	28	95	67	93%	Q2-2029	183	--
25	ירושלים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	42	225	183	70%	Q2-2029	370	--
26	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	57	368	311	72%	Q3-2029	549	--
27	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	32	206	174	75%	Q3-2029	307	--
28	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	92	268	176	86%	Q3-2029	471	--
29	בת ים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	45	131	86	87%	Q3-2029	230	--
30	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	35	141	106	87%	Q3-2029	237	--
31	פתח תקווה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	46	187	141	100%	Q3-2029	308	--
32	בת ים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינני בינוי	121	395	274	69%	Q4-2029	716	--
33	בת ים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינני בינוי	57	187	130	74%	Q4-2029	337	--
34	פרדס חנה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	60	274	214	85%	Q4-2029	439	--
35	פרדס חנה**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	42	191	149	93%	Q4-2029	302	--
36	קרית מוצקין**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	48	216	168	88%	Q2-2030	424	--
37	קרית מוצקין**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	25	112	87	76%	Q2-2030	221	--
38	ירושלים**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	63	240	177	54%	Q2-2030	498	4
39	גבעתיים**	תבע שמקודמת ע"י הרשות המקומית במסלול רשויות	פרויקט פינני בינוי	28	100	72	53%	Q3-2030	213	5
40	חיפה***	לקראת הגשה לוועדה מקומית במסגרת הליך אישור תבע	פרויקט פינני בינוי	182	728	546	79%	Q4-2030	1,050	--
41	כרמיאל**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינני בינוי	48	276	228	75%	Q4-2030	422	--



מס' סידורי	מיקום הפרויקט	סטטוס תכנוני	תיאור הפרויקט	סה"כ יחידות בכנסות	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 (מ"מ) ⁽¹⁾	משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש (חודשים) ⁽²⁾		
42	רמת גן**	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	70	184	114	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q1-2031	411	5		
43	תל אביב***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	56	142	86	70%	Q2-2031	261	--		
44	חיפה***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	51	215	164	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q2-2031	345	6		
45	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	90	487	397	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q3-2031	751	5		
46	באר שבע***	תכנון ראשוני לטובת תבע	פרויקט פינוי בינוי	90	552	462	נבחרנו כיזם ע"י הנציגות	Q4-2031	816	6		
סה"כ									19,218	8,621	11,501	2,880

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

- (1) ההכנסות נקבעו על פי מחירי שוק נכון למועד הדוח. לפרטים אודות המחיר למ"ר שנלקח בחשבון בכל מיקום ראו מצגת חברה המתפרסמת במקביל לדוח זה.
- (2) 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 בנייה, 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 תכנוניתיה 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.

5.11. 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 דור). 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, שיתופי פעולה עם מועדוני צרכנות מובילים, מבצעי מסלולי תשלום גמישים וכן מבצעי קבלן 80/20 או 85/15 משולבות עם הלוואות קבלן ביחס לחלק משמעותי מהתמורה, במסגרת זו ההלוואות 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. במהלך השנה הועמדו הלוואות קבלן בהיקף של כ-70 מיליוני ש"ח ל מספר עשרות של רוכשי דירות. היקף הוצאות המימון שצפויות להיות מוכרות בגיבן נאמדות בטווח שנתי של כ-3-1 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה בדבר היקף הוצאות המימון הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר נשען על הערכות החברה ונתוני ההלוואות למועד הדוח. הערכות כאמור עשויות להשתנות, בין היתר, בהתאם לשינויים במדיניות חשבונאית ולתשלומים בפועל. כמו כן, יודגש כי הנתונים מתייחסים לנתוני הלוואות כפי שקיבלו את אישור הגורם המממן בפועל נכון ליום 31.12.2025 בלבד.

כמו כן, במהלך תקופת הבדק אחראית החברה (באמצעות קבלני הביצוע או בעצמה על תיקון ליקויים. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2025 סך של כ-4 מיליוני 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 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה לסך של כ- 1,145 מיליון ש"ח וכ- 1,171 מיליון ש"ח, בהתאמה.

5.12. הון חוזר

5.12.1. ההון החוזר של תחום הפעילות מורכב בעיקרו ממלאי בניינים למכירה, מזומנים ופיקדונות, יתרות חובה בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים ויתרות זכות אחרות.

5.12.2. אורן נדל"ן נוהגת לקבל ממרבית ספקיה ומקבלני הביצוע אשראי לתקופות של בין 45 ימים ל- 90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין.

5.13. שיווק והפצה

על פי רוב תחילת השיווק של יחידות הדיור בפרויקטים של אורן 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 אורן נדל"ן יש אגף שיווק המנוהל על ידי סמנכ"ל שיווק ומכירות שמעורב החל משלב ההתמודדות במכרז 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.

5.14. 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 מכרזי 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, היתרון היחסי שלה בתחום פעילות זה הינה העובדה כי היא מעניקה מענה לכל שלבי הבניה 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.



הערכת החברה בדבר מאפייני התחרות בענף הנדל"ן למגורים בישראל, לרבות היעדר מתחרה יחיד בעל נתח שוק משמעותי, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע והערכות החברה נכון למועד הדוח, ועשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויי רגולציה ותנאי שוק, השפעות מאקרו-כלכליות, שינוי בהיקפי השיווק והיצע הקרקעות וכניסת מתחרים חדשים, מיזוגים ורכישות בענף ושינויים בהעדפות רוכשים; לפיכך אין ודאות כי מאפייני התחרות יתממשו או יישמרו כפי שהם מתוארים לעיל.

5.15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים ראו סעיף 14 לדוח.

5.16. הסכמים עם בעלי מניות באורון נדל"ן

ליום 31.12.2025 ולמועד הדוח אורון נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

5.17. גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה ראו סעיף 18 לדוח.



6. אחרים

לחברה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל (אך משיקות להן וכוללות, למועד הדוח, פעילות סינרגטית בינחברתית מהותית), שההכנסות וההשקעות הכרוכות בהן למועד הדוח אינן מהותיות, ונכללות לראשונה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 במגזר "אחרים". פעילויות אלו כוללות את פעילותיהן של אורון משאבים בע"מ ("אורון משאבים") (100% ממניות אורון משאבים מוחזקות ע"י החברה), (אשר למועד הדוח פועלת בעיקר בייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה), אורון עו"ז בע"מ ("אורון עו"ז") (100% ממניות אורון עו"ז מוחזקות ע"י ע"י אורון משאבים), (המעניקה שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות), ואורון טרומי בע"מ ("אורון טרומי") (אשר 90.01% ממניותיה מוחזקות ע"י אורון משאבים), (הפועלת לייצר אלמנטים טרומיים).

למועד הדוח עיקר פעילותן של החברות כאמור מתמקד במתן שירותים לחברות הקבוצה (ראו סעיף 1.2.3 להלן).

6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החברה הקימה בשנים האחרונות מספר חברות בנות במטרה להעמיק את יכולותיה העצמאיות בדיסציפלינות מסוימות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים והתשתיות והבניה, ובכללן החברות הפועלות תחת תחום פעילות אחרים. בהתאמה, פעילותן של חברות אלה משתלבות ב"שרשרת הערך" בענפים כאמור, באופן שהן מושפעות באופן ישיר מהיקפי הפעילות בענפים אלה. במסגרת זו, נכון למועד הדוח, פועלות החברות, מלבד אורון עו"ז, כקבלני משנה המספקות שירותים לקבלנים ראשיים (או לקבלני משנה) בהתאמה לתחומי התמחותן (ייצור והתקנת אלומיניום ואלמנטים טרומיים), ולמועד הדוח בעיקר לחברות הקבוצה. לשלמות התמונה יצוין, כי אורון עו"ז היא תאגיד כוח אדם אשר פעילותו היא מתן שירותי כוח אדם לקבלנים רשומים.

לפרטים אודות ענפי פעילות הנדל"ן היזמי למגורים והתשתיות והבניה ראו סעיפים 5 ו-3 לעיל בדוח.

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

בהתחשב בזיקה של חברות הקבוצה הפועלות בתחום זה לתחומי הפעילות של הקבוצה בתחומי הנדל"ן היזמי למגורים והתשתיות והבניה, המגבלות המתוארות בסעיפים 5 ו-3 מאפיינות גם את פעילותה של החברה תחת פעילות אחרים, ובשים לב לכך שפעילות החברה תחת תחום אחרים אינה מאופיינת כפעילות יזמית או כקבלן ראשי. בכלל כך, פעילותן כפופה לרישיונות קבלן וסיווגים קבלניים, לתקינה לפי תקני ISO תו תקן 1923 חלק ב' ואישור פיקוד העורף לייצור מיגוניות וממ"דים ולהוראת בטיחות.



כמו כן, פעילותה של אורון עו"ז מושפעת מהוראות, כללים ומגבלות החלות על תאגידי כוח אדם המעסיקה עובדים זרים, ובין היתר, מקביעת הממשלה בעניין מכסת עובדים זרים המותרת לענף הבנייה וגובה אגרת בקשה להיתר העסקה של כל עובד זר וכן אגרת העסקה שנתית. בכלל כך, אורון עו"ז כפופה לנוהל מס' 9.4.0001 להעסקה עובדים זרים בענף הבניין, לחוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 וחוק העסקת עובדים באמצעות חברות כח אדם, התשנ"ו-1996, חוק הכניסה לישראל התש"ב-1952 ולמינהל עובדים זרים ברשות האוכלוסין וההגירה- אגף תאגידיים ולשכות פרטיות ואגף בניין והחלטות ממשלה בנושא העסקת עובדי בניין זרים באמצעות תאגידיים, הסכמים בילטרלי לגיוס עובדי בניין זרים בין המדינה לבין מדינות אחרות החתומות על ההסכם. בהקשר זה יצוין כי באוגוסט 2024 קיבלה אורון עו"ז היתר קבלן כוח אדם להעסקת עובדים זרים ונכון למועד תאריך הדוח מימשה החברה את ההיתר ומועסקים על ידה עובדים זרים במספר של כ- 50% מסך ההרשאה שניתנה לה ל- 350 עובדים).

6.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

הואיל ופעילות החברה בתחום מושפעת מפעילות חברות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים והתשתיות והבניה, שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו נגזרים משינויים בהקיפי הפעילות של התחומים האמורים לעיל, לפרטים נוספים ראו סעיפים 5 ו-3 לדוח לעיל.

6.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה בתחום אחרים, בכל הקשור לאלמנטים טרומיים וייצור אלומיניום, דומים במאפייניהם לגורמי הצלחה החלים בתחום התעשייה. לשלמות התמונה יצוין כי להערכת החברה גורם הצלחה קריטי בתחום אורון עו"ז, הוא יכולת שימור העובדים הזרים תחת התאגיד והמשך פעילותם בקבוצה לאורך זמן.

6.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה בתחום אחרים הינם בעיקר הצורך בידע וניסיון, מוניטין והיכרות עם השוק, זמינות ושירותיות, קבלת היתרים, לרבות היתרי העסקת עובדים זרים והון עצמי בהקמת המפעלים (ביחס לאלמנטים טרומיים ואלומיניום).

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

6.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

השחקנים בפעילויות בתחום זה הינם רבים ומגוונים וכוללים את זרועות הביצוע העצמאיות של מתחרותיה העיקריות של החברה ביתר תחומי הפעילות, קבלנים עצמאיים (גדולים, בינוניים וקטנים), מפעלים ותאגידי כוח אדם. להערכת החברה למועד הדוח, חלקה של החברה בשוקי הפעילות בתחום זה הוא זניח.



6.2 מוצרים ושירותים

כאמור, פעילויות החברה בתחום זה כוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים (כגון קורות, גשרי שילוט ממ"דים, מיגוניות וכיוצ"ב).

6.3 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

לחברה אין הכנסות בתחום זה המהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים.

6.4 לקוחות

למועד הדוח עיקר פעילותן של הקבוצה בתחום זה כולל מתן שירותים לחברות הקבוצה. במהלך שנת 2025 הסתכמו ההכנסות הבינחברתיות במגזר בכ- 38 מיליון ש"ח, המהוות כ-70% מסך הכנסות המגזר. יתר התקשרויות החברה בתחום זה מול צדדי ג' במהלך שנת 2025 הסתכמו בכ- 15 מיליון ש"ח; המהוות כ-30% מסך הכנסות המגזר ופחות מ-1% מסך ההכנסות של החברה במאוחד. בשנת 2024 הסתכמו הנתונים כאמור לסכומים זניחים.

בהתייחס ללקוחות החיצוניים - רובם המכריע של לקוחות אלו הינם גופים הפועלים בתחומי הבניה והתשתיות וכוללים תנאי התקשרות מקובלים (כאשר במקרה של שירותי כוח אדם מודל ההתקשרות מבוסס על תשלום שעתי, ובמקרה של אלמנטים טרומיים וייצור ואספקת אלומיניום היא על בסיס תמורה לפריט הנמכר ותנאי תשלום כמקובל בענף).

6.5 מימון

למועד הדוח פעילות החברה בתחום זה ממומנת ממקורות עצמאיים.

6.6 שיווק והפצה

למועד הדוח עיקר פעילותה של החברה בתחום זה מאופיינת כיכולות עצמאיות לטובת הפעילות הסינרגטית של יתר חברות הקבוצה, והתקשרויות עם צדדי ג' נעשית בהתאם למוניטין של חברות הקבוצה ומערך הקשרים שלה עם הגופים הפועלים בענף.

6.7 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של החברה בתחום אחרים, ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 23 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח צבר ההזמנות גדל לעומת צבר ההזמנות לסוף השנה)³⁵.

³⁵ לשלמות התמונה יצוין, כי הצבר של החברה בתחום האחרים, אינו כולל את פעילות החברה באורן עו"ז.



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

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

צבר הזמנות סמוך למועד הדוח (מיליוני ש"ח) *	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2025 (מיליוני ש"ח)	עיתוי משוער להכרה בהכנסה	
4	10	רבעון 1	שנת 2026
9	6	רבעון 2	
6	6	רבעון 3	
2	1	רבעון 4	

* 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 18 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.

6.8 עונתיות

ככלל, פעילויות החברה בתחום זה אינה מאופיינת בעונתיות.

6.9 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

חומרי הגלם העיקריים של הקבוצה בתחום זה כוללים בעיקר בטון, ברזל, אלומיניום, פרזול וזכוכית. חלק מחומרי הגלם נרכשים מאורן תעשיות וחלק ממספר ספקי חומרי גלם חיצוניים. למועד הדוח לחברה אין תלות בספק חומרי גלם.

6.10 רכוש קבוע

לצורך פעילות הקבוצה בתחום זה (למעט משרדי המטה כמפורט בסעיף 7.4 בדוח זה להלן) מפעילה החברה מפעל לאלמנטים טרומיים הממוקם במחצבת מיתרים, וכן שני מפעלים לייצור אלומיניום הממוקמים בבאר שבע אותם שוכרת החברה.

לשלמות התמונה, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את החתימות על הסכם פיתוח לחכירה, לקרקע שנתקבלה בהקצאה בפטור ממכרז, להקמת מפעל לייצור אלומיניום, באזור התעשייה בעמק שרה בבאר שבע בהיקף השקעה צפוי שאינו מהותי. מפעל זה צפוי להחליף את שני המפעלים הפועלים כיום.

יודגש, כי אין ודאות בהקמת המפעל והערכתה של החברה להקמתו כאמור ולהיקף ההשקעה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על



תוכניות החברה והנחותיה נכון למועד הדוח. התממשות מידע זה תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים, תנאי שוק וכיו"ב.

6.11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים שיש בתחום הפעילות ודרכי ניהולם ראו סעיף 14 לדוח.



חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

7. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

- 7.1 **תחום התשתיות והבניה** - בתחום זה מחזיקה החברה, באמצעות אורון תשתיות ובניה, עגורן המשמש אותה לצורך ביצוע הפרויקטים השונים. בנוסף ולצורך ביצוע עבודות בתחום התשתיות והבניה מפעילה החברה באמצעות אורון תשתיות ובניה, קבלני משנה שמעמידים ציוד מכני הנדסי לרבות מפעילי ציוד, בנוסף לציוד שבבעלותה (בהיקפים לא מהותיים) המשמש בעיקר לטובת יישום האסטרטגיה של החברה להעמקת יכולותיה בעבודות תשתית בתחום התת קרקע (שירותים גיאוטכניים, דיפון וביסוס, מינהור ועוד), לפרטים אודות תחום התת קרקע ראו סעיף 1.2.2.1 לעיל.
- 7.2 **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, לרבות בדרך של חכירה, בעלות, הרשאה ושכירות בקרקעות שיעודן הקמת מפעלי בטון או אספלט, מחצבות, מפעלי בטון ואספלט כמפורט בסעיפים 4.2.1-4.2.3 לעיל.
- 7.3 **תחום הנדלן היזמי למגורים** - בתחום זה מחזיקה החברה, באמצעות אורון נדל"ן, 5 עגורנים המשמשים אותה בעיקר בעבודות הבניה למגורים, וזאת בנוסף לעגורנים אותם היא שוכרת מעת לעת מספקים בהתאם לצרכי הבניה.
- 7.4 **תחום אחרים** - לצורך עבודות החברה בתחום האחרים, מפעילה החברה באמצעות אורון משאבים, תאגיד להעסקת עובדים זרים, מפעל לייצור אלומיניום ובאמצעות אורון טרומי, מפעל לייצור אלמנטים טרומיים, לפרטים נוספים על מפעלי החברה בתחום האחרים, ראו סעיף 6 לעיל.
- בנוסף, מחזיקה הקבוצה בקרקע שיעודה הקמת מפעל אלומיניום, כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5 **כללי** - לקבוצה רכוש קבוע המשמש לפעילותה בהם מבני משרדי מכירות לתחום הנדל"ן היזמי, כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי, מחשוב, שרתים ומערכות מידע מתקדמות.



7.6. למועד הדוח, שוכרת החברה משרדים בבאר שבע ובחולון, בשטח כולל של כ-5,512 מ"ר. הוצאות החברה מסתכמות בהיקפים לא מהותיים. לשלמות התמונה יצוין כי החברה שוכרת משרדים נוספים בהיקפים ובסכומים לא מהותיים לשימושים שונים.

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 31.12.2025.

7.7. לפרטים אודות זכויות במקרקעין בישראל בהם מחזיקה הקבוצה ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 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 31.12.2025.

8. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מועסקים בקבוצה 629 עובדים (לא כולל עובדים זרים בתאגיד אורון עו"ז)*.

להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2025:

31.12.2024	31.12.2025	תחום פעילות
178	209	תשתיות ובניה
117	113	ייזום ובניה של נדל"ן למגורים בישראל
166	219	תעשייה**
54	88	הנהלה ומטה
515	629	סה"כ

* לא כולל 161 עובדים זרים המועסקים באמצעות היתר העסקה מרשות האוכלוסין, כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל.

** לא כולל 32 עובדים בכנרת אורון, בה מחזיקה הקבוצה 50%.

סמוך למועד הדוח עובדים בחברות הקבוצה כ- 668 עובדים (לא כולל 30 עובדים בשותפות כנרת אורון).

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



8.1. השקעות החברה באימונים והדרכה

החברה משקיעה בהדרכת עובדים הן באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים, והן באמצעות לומדות ממוחשבות והדרכות פרונטאליות בנושאים רגולטורים שונים. בנוסף, החברה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל הישיר בתחום הפעילות. ברשות החברה מרכז הדרכה פנימי שמשמש את עובדי הקבוצה להדרכות שונות בו מתקיימים, בין היתר, הדרכות מקצועיות ותקופתיות בנושאים שונים כגון בטיחות, מערכות מידע וכדומה.

8.2. 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 ובהתאם 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 בקבוצה אינם מועסקים על ידה ומעניקים את שירותי הניהול באמצעות חשבונית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2טז לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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, לחברה באמצעות חברת בת, קיים היתר להעסקת 350 עובדים זרים בענף הבניין, כמפורט בסעיף 6.1.2, ומעניקה להם את כל הזכויות הנדרשות בהתאם לנוהל העסקת עובדים זרים ובהתאם לדין. 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). החברה בוחנת מעת לעת הענקת תגמול הוני נוסף כמקובל ובהתאם לעקרונות התגמול ההוני הקיים.

8.3. 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.



9. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה שעולה על 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
		באלפי ש"ח	
1,349,760	(238,956)	1,588,716	נכסים שוטפים
1,198,383	(191,258)	1,389,641	התחייבויות שוטפות
151,377	(47,698)	199,075	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות 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, 3.8.4, 4.4.5 ו-4.10.4 לעיל.

10. נכסים לא מוחשיים

חברות הקבוצה מחזיקות, בין היתר, בנכסים לא מוחשיים כגון רישיונות, היתרים, מוניטין, 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 ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

11. מימון, אשראי והשקעות

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

11.2. 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 2025 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		הלוואות לזמן קצר
6.88%	7.03%	ריבית משתנה על בסיס פריים	מקורות בנקאיים
6.63%	6.05%	ריבית משתנה על בסיס פריים	הלוואות לזמן ארוך
7.56%	7.70%	ריבית נומינלית קבועה	מקורות בנקאיים אגרות חוב



11.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד הדוח:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (ממוצעת) סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2025
ש"ח	385,088	7.5%-5.6%	408,774	7.75%-5.85%

11.4. אשראי שהתקבל מיום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

מיום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נטלה החברה אשראי כספי בהתאם למסגרות הון חוזר שהועמדו לחברה כמפורט בסעיף 11.5 להלן.

11.5. מסגרות אשראי

לפרטים אודות מסגרות האשראי והערבויות של הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ראה סעיפים 3.10 (בתחום התשתיות והבניה), 4.5 (בתחום התעשייה), 5.8 (בתחום הנדל"ן היזמי בישראל) ו- 6.5 (בתחום אחרים).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך מסגרות האשראי השוטף לז"ק (שאינן משויכות לחשבונות ליווי של פרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים פיננסים, הסתכם לסך של כ- 201 מיליוני ש"ח (כ- 50% מסגרות מחייבות) מתוכו, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נוצל סך של כ- 25 מיליון ש"ח (לעומת כ- 176 מיליוני ש"ח וכ- 48 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בשנת 2024). נכון לסמוך למועד פרסום הדוח סך מסגרות האשראי (שאינן משויכות לפרויקטים) הסתכם ב- 201 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל בסמוך למועד הדוח כאמור סך של כ- 40 מיליוני ש"ח. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפריים בשיעור הנע בין 0.1% ו- 2%.

11.6. הלוואות מהותיות ועילת הפרה צולבת

להלן תמצית פרטים עיקריים אודות הלוואות מהותיות:

הלוואה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	פירוט תנאים עיקריים	הערות
אגרת חוב (סדרה ג')	359,195	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	לפרטים ביחס לאגרת החוב, לרבות תיאור אמות המידה ואופן העמידה בהן, ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון וביאור 15 לדוחות הכספיים.



ההלוואה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	פירוט תנאים עיקריים	הערות
		בהתקיים תנאים שנקבעו, הפרה צולבת ³⁸ , 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.	
מימון פרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה	88,494	הסכם מימון פיננסי, עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 1%-2% ותשולם בתשלומים רבעוניים. בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושטופות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30.9.2026. 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. כמו כן, נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי, (ובכלל כך עילת שינוי שליטה ועילת הפרה צולבת (cross default)).	לפרטים ראו סעיף 5.8.4 לעיל.
מימון פרויקט נוריות (אשראי פרויקטאלי)	112,062	הסכם מימון וליווי בסכום כולל של כ- 172 מיליון ₪. הריבית בגין האשראי מחושבת לפי ריבית הפריים ובתוספת מרווח שבין 0.5% ל- 1.5%. האשראי המועמד ללווה על פי ההסכם ייפרע עד ליום 30.09.2026. כנגד ההלוואה העומדו בטוחות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל כך שעבוד על הזכויות במקרקעין נשוא הפרויקט. כן, במסגרת תנאי ההלוואה נקבעו הוראות נחיתות בקשר עם סכומים שחבה הלווה לחברה. תנאי ההלוואה כוללים עילות לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל כך עילות בשל הפרת תנאי ההלוואה, שינוי שליטה בלווה, שינוי לרעה במצב הפיננסי או בבטוחות, עילת הפרת צולבת (cross default) וכיו"ב.	לפרטים ראו סעיף 5.8.5 לעיל.

11.7 בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח אין לחברה חוב או מספר חובות בסכומים המקיימים את הספים שנקבעו במסגרת עילת cross default (הפרה צולבת) הכלולה בשטר הנאמנות לאגרת החוב (סדרה ג') של החברה

³⁸ 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.



כמפורט לעיל. כמו כן, סך המימון הכולל באורון נדל"ן ליום 31.12.2025 מסתכם לכ- 219 מיליון ש"ח, אשר עיקרו הוא מימון פרויקטאלי כמפורט לעיל. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אשראי מתוך הסכום כאמור תחול עילת הפרה צולבת לגבי סך האשראי הכולל כאמור של אורון נדל"ן.

11.8. 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 31.12.2025 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

11.9. 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 31.12.2025 המצורפים כחלק ג' לדוח זה. ליום 31.12.2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה הפיננסיות בהן היא מחויבת.

11.10. דירוג אשראי

לפרטים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025.

12. השקעות

נכון למועד זה לחברה אין השקעות מהותיות בחברות, שותפויות ומיזמים שאינן חברות בנות, למעט השקעות בתחום התעשייה בקשר עם שותפות כנרת אורון, כמפורט בסעיף 4.1 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). בדבר הלוואות שהחברה העמידה לחברות בנות ראה תקנה 11ב לפרק ד - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח זה.

13. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים לדוח זה כחלק ג'.

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

סיכונים סביבתיים והשפעות אקלים

החברה מכירה בכך שהיבטים סביבתיים ואקלימיים עשויים להשפיע על פעילותה והיא פועלת לנהל היבטים אלה וחשיפות רלוונטיות באופן מושכל ומידתי, תוך בחינת צעדים ופעולות נדרשות בהתאם לאופי הפעילויות השונות, היקפן, התפתחותן ושינויים רגולטוריים. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בחשיפה פוטנציאלית לאירועי מזג אוויר קיצוניים, דרישות תפעוליות הקשורות להתייעלות אנרגטית וכן בתלות בתנאים סביבתיים, דרישות תכנון, הקמה, הפעלה והתאמה למסגרות רגולטוריות משתנות.

רגולציה, אירועים ועלויות

במסגרת פעילותה, הקבוצה מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הנוגעות לפעילותה במגזרים השונים, בין הוראות הרגולציה הסביבתית החלות על הקבוצה 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; חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011;

במהלך תקופת הדיווח לא אירעו אירועים מהותיים בעלי אופי סביבתי, לא ננקטו הליכים או עיצומים מנהליים מהותיים בנושאים סביבתיים, ולא התקבלו התראות, תביעות או קנסות מהותיים בעניינים הקשורים לאיכות הסביבה - בין אם כנגד החברה ובין אם כנגד נושאי משרה בה. החברה לא נדרשה לבצע השקעות סביבתיות מהותיות, לא זוהו הליכי אכיפה או דרישות שיקום סביבתיות, בין היתר שיקום קרקע, והחברה לא נדרשה להוצאות מהותיות הקשורות לטיפול במפגעים סביבתיים לא נשאה בעלויות סביבתיות משמעותיות ואינה צפויה לשאת בכאלו בשנה הקרובה. עלויות הקשורות להיבטי ציות סביבתי, ככל שהן נדרשות, מגולמות בהערכות עלויות הפרויקט או הפעילות על פי העניין, בהתאם לאופיו, צרכיו וסטנדרטים מקובלים.

מדיניות, פיקוח וניהול

בחברה ממוני תחום לניהול נושאי ESG, אקלים ובטיחות, מערך נהלים תפעוליים רחב, והיא משלבת התייחסות להיבטים סביבתיים ואקלימיים בהחלטות תפעוליות ובפרויקטים חדשים. היבטי סביבה ואקלים, לרבות ניהול סיכונים אלה נבדקים, נשקלים ונכללים בפעילות השוטפת בחברה על פי העניין בתחומי הפעילות השונים, וכוללים את מעורבות ההנהלה הבכירה על פי הצורך. במהלך תקופת הדיווח ערכה החברה סקר סדור לזיהוי ומיפוי סיכוני סביבה ואקלים בפעילות כאמור, בסיוע חברת יעוץ חיצונית המתמחה בתחום, במסגרתו מיפתה החברה את החשיפות הרלוונטיות לפעילותה, הן השפעות פעילות החברה על הסביבה והן השפעות גורמים סביבתיים ואקלימיים על פעילות החברה ועסקיה, לרבות סיכוני מעבר הנובעים מהתפתחויות רגולטוריות, וסיכונים פיזיים הנובעים מאירועי אקלים קיצוניים. להערכת החברה ועל בסיס ממצאי הסקר, בהתאם למגזרי הפעילות, אופי הפעילויות השונות, מנגנוני הניהול והבקורות הקיימים, לא זוהו בשלב זה סיכונים סביבתיים או אקלימיים מהותיים העלולים להשפיע על פעילותה.



החברה מחזיקה בתקני ניהול מקצועיים בינ"ל מקובלים (14001, 9001 ו-ISO 45001), נעזרת ביועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחומים סביבתיים שונים עפ"י העניין וצרכי הפעילות. החברה נוהגת לעגן בהתקשרויות הוראות בדבר עמידה בדין, נשיאה באחריות סביבתית מתאימה וקיומם של ביטוחים רלוונטיים- בהתאם לאופי ההתקשרות והפעילות. כמו כן, החברה מנהלת את חשיפותיה הסביבתיות והאקלימיות באמצעות מנגנונים תפעוליים המותאמים לאופי כל תחום פעילות, ומיועדים לצמצום הסתברות התממשות הסיכונים ולמזעור השלכותיהם בעת הצורך.

בפעילות הנדל"ן, מתמודדת החברה עם סיכוני אקלים פיזיים, ובפרט עם חשיפה לאירועי מזג אוויר קיצוניים, באמצעות עמידה בדרישות תקני בניה ירוקה והנחיות תפעוליות ייעודיות עמידה בתקנים זו תורמת לצמצום סיכונים בטיחותיים ותפעוליים ולמניעת נזקי רכוש, לצד יישום תכנית אסדרה המהווה מנגנון יישומי להפחתת סיכון ולשיפור השליטה התפעולית באתרי החברה.

בפעילות התעשייתית, קיים מענה ייעודי לסיכוני אקלים פיזיים באמצעות נהלים מניעתיים ותגובתיים להתמודדות עם תנאי מזג אוויר קיצוניים התורמים לצמצום סיכונים בטיחותיים, סביבתיים ותפעוליים בפועל. פעילות התשתיות והבנייה, מתבסס ניהול הסיכונים הסביבתיים על תהליכי תכנון מובנים, היועצות עם מומחים ייעודיים ושימוש ב"ארגז כלים" ומגוון אמצעי מיתון רלוונטיים קונקרטיים, דוגמת תסקירים/דוחות סביבתיים, שימוש ביועצים, עריכת סקרים אקולוגיים, שיקום נופי, שימוש בחומרים ממוחזרים/חוזרים, מניעת זיהום קרקע, מיגון רעש/רטט, הפחתת זיהום אור, פינוי לאתרים מורשים ועוד, אשר מצמצמים את החשיפות הפוטנציאליות.

הערכות הקבוצה בדבר צפי השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה והעלויות הסביבתיות הצפויות כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. 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 הקבוצה.

15. הסכמים מהותיים

במהלך תקופת הדוח לא התקשרה החברה בהסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל ושייכים מפורטים בסעיפים 3 עד 6 לעיל.

16. הליכים משפטיים

16.1 לפרטים אודות כתב תביעה שהוגשה על ידי החברה, באמצעות חברת בת, אורון תשתיות, בבוררות שנערכת מול מזמין העבודות בפרויקט אגירה בגלובע, 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 17ה4 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

16.2. לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים שהחברה מעורבת בהם, לרבות שומה שקיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל על סך של כ- 5.6 מיליון ש"ח בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של מחצבת מיתרים לשנים 2015-2020, ושהחברה חולקת עליה, ראו באור 17ד בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

17.1. 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, בינן 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 זכיינות 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 בדגש על פרויקטים בשלים לביצוע מכירות ובמיוחד עיבוי צבר הפרויקטים בתחום התחדשות עירונית (פינוי בינוי) וקידום צבר הפרויקטים הקיים בתחום, הן בהיבטי תכנון והן בהיבטים הקנייניים, 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.

17.2. יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בתחום התשתיות והבניה

החברה תמשיך ותשקיע מאמצים להרחיב את היקף פעילות החברה בתחום התשתיות והבניה, ובדגש על פרויקטים בתחום תת הקרקע כחלק מההיערכות לעבודות המטרו. כמו כן, בכוונת החברה להרחיב את סל שירותיה בתחום זה, ובכלל כך בתחום הבניה הציבורית (בניה לא למגורים) ולהתמודד על פרויקטי זכיינות 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 ממשיכה לפעול להקמת מפעלי קצה נוספים בתחום הבטון והאספלט במיוחד במרכז הארץ וכן ליישם ולהרחיב את פעילותה באזור הצפון באמצעות שותפות כנרת אורן.

בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את היקף פעילותה בתחום זה ובמיוחד על ידי קידום תכנוני וקנייני של צבר הפרוייקטים שבניהולה.

בתחום האחרים

ייצוב ועיבוי הפעילויות הכלולות בתחום זה הן עבור החברות האחרות בקבוצה במסגרת פעילותן והן התקשרות עם צדדים שלישיים במכירת אלומיניום ואלמנטים טרומיים. במסגרת תחום זה בוחנת החברה פיתוח (באמצעות רכישה ו/או הקמה עצמית) של פעילויות נוספות שאמורות לתמוך בפעילויות העסקיות בקבוצה ואשר עונות על הצורך בהפחתת סיכונים, הקטנת תלות בצדדים שלישיים ותרומה לרווחיות הקבוצה.

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.

18. דיון בגורמי סיכון

18.1. סיכונים מאקרו כלכליים

18.1.1. 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).

18.1.2. 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 והבניה, התעשייה והנדל"ן היזמי למגורים, אשר כולם מושפעים מתמורות שחלות בענף הבניה 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 הבניה 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.

18.1.3. 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 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

18.1.4. 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 וגישה. החברה חשופה לעלייה במחירי תשומות וחומרי גלם המשפיעה על עלויות הפרויקטים שהיא מבצעת ואשר לא יקבלו כיסויי מלא אם בכלל במסגרת מרכיב ההצמדה על ההכנסות שלה באותם פרויקטים. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון, וכן ראו גם באור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

18.1.5. 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.



18.2 גורמי סיכון ענפיים

18.2.1 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, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

18.2.2 זמינות כוח אדם לענף הבנייה והתשתיות

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 מלחמת חרבות הברזל ומבצע עם כלביא. כמו כן קיים חשש למחסור בכ"א מיומן בתחומי ההנדסה והבניה (מהנדסים, מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה וכו') מחסור שעלול לגבור ככול והיקפי ההשקעה בתחומי התשתיות והבניה למגורים במדינת ישראל ילך ויגדל.

18.2.3 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.

18.2.4 תחרות מוגברת

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

18.2.5 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.

18.2.6 סביבה ואקלים

לפרטים אודות סיכוני סביבה ואקלים והתמודדות הקבוצה עימם, ראו סעיף 14 לעיל.

18.2.7. 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.

18.2.8. אשראי לקוחות

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

18.2.9. סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפריקט 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 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 בפריקט 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 וביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

18.2.10. אי קבלת היתרים

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

18.2.11. 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 בהסכמי המימון האמורים עלולה לגרום להעמדה לפירעון מיידי של הסכמי המימון



ולעיכוב ביצוע הפרויקט. בנוסף, בפרויקטים שביצועים טרם החל וכן בייחס ליכולת לאתר ולרכוש קרקעות עבור פרויקטים חדשים לרבות קידום הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, 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.

18.2.12. 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.

18.3. גורמים ייחודיים לחברה

18.3.1. 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 (ככול ויתממש) על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			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 2025

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2025.

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 בארבעה מגזרי פעילות הכוללים: ביצוע פרויקטים בתחום התשתיות והבניה, ביצוע וייזום של פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, פעילות בתחום התעשייה ופעילות "אחרים". לפרטים אודות תחומי פעילותה העסקיים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025 ("הדוחות הכספיים"), ראו סעיפים 3-7 לפרק א' - פרק תיאור עסקי החברה המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 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 31.12.2025 גדל בכ- 2% ביחס לתום שנת 2024, ועמד על כ- 2.7 מיליארד ש"ח (לעומת 2.6 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2024). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח הינו בהיקף דומה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.7 בפרק א' - פרק תיאור עסקי החברה המצורף לדוח התקופתי.

2.1.2 ביום 23 לאוקטובר 2025, התקבלה בידי חברת הבת, אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (100%), הודעה מרשות שדות התעופה על זכייה במכרז לביצוע עבודות להרחבת המבנה הקרקעי ומתחם המזון של טרמינל 3 בנתב"ג. העבודה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 310 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון)



הצמודה למדד תשומות הבניה והמסחר. תקופת העבודות הינה כ- 30 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

2.2 תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.2.1. במהלך השנה החל ביצועם של 3 פרויקטים חדשים בהתחדשות עירונית ונמסרו 3 פרויקטים שביצועם ומכירת הדירות בהם הסתיימה (למעט מכירה של 5 דירות בפרויקט סיגליות ב"ש).

2.2.2. בשנת 2025 נמכרו 79 יח"ד (לעומת 389 יח"ד בשנת 2024), במסגרת הקמה של 5 פרויקטים שונים ו-3 פרויקטים נוספים שנמסרו במהלך שנת 2025, כאשר למועד הדוח ישנן 1,230 יח"ד בהקמה ו-120 יח"ד בתכנון. לאחר תאריך המאזן ועד ליום 16 במרץ 2026 נמכרו 5 יח"ד.

2.2.3. צבר הדירות למכירה ליום 31.12.2025 הינו 1,095 יח"ד (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינן מלוא ההכנסה), בהיקף מצטבר של כ- 1.7 מיליארד ש"ח הכולל: (א) כ- 1.45 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים אשר בביצוע; ו-(ב) כ- 240 מיליוני ש"ח בגין פרויקט התחדשות עירונית שבגינן צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה, וזאת לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2024.

2.2.4. לחברה עודפים¹ בפרויקטים בביצוע ופרויקטים שהסתיימו וטרם נמשכו בהם העודפים באופן מלא בהיקף של כ- 488 מיליון ש"ח, אשר למועד פרסום הדוח מתוכננים להיות משוחררים בין השנים 2026-2029 והון עצמי שהושקע בפרויקטים בתכנון בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח. לפרטים ראו גם סעיפים 5.8 ו-5.10 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 תכניות 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 18 בפרק א'.

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 כ: (א) הקמתם של מתקני הקבע במחצבת דושן הושלמה בשלהי השנה, מחצבה הפועלת במסגרת שותפות כנרת הכוללת גם מפעל אספלט באזור פוריה; (ב) נרכשו קרקעות באזור התעשייה במכבים (לטובת מפעל אספלט ומפעל בטון) ואזור התעשייה חצב (לטובת מפעל בטון); (ג) נרכשה פעילות בתחום ביצוע עבודות סלילה, אשר מעבה את יכולת החברה בתחום וצפויה לתמוך

¹ עודפים, קרי מזומנים שצפויים להימשך מח-ן הליווי מרווחים ו/או הון עצמי שהושקע וטרם נמשך. עוד יובהר, כי נתוני העודפים כאמור אינם כוללים סכומי הון עצמי עודף כמשמעותו בסעיף 5.3 בפרק א'.



גם במכירת האספלט עצמו (ד) החברה ממשיכה לקדם הקמה של מפעלי בטון נוספים כאמור בסעיפים 4.2.2.6 ו-4.2.2.7 לפרק א' בדוח התקופתי.

2.4 תחום אחרים

2.4.1 בתחום פעילות זה מאוגדות פעילויות המשיקות, משרתות וסינרגטיות לפעילויות לעיל, הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים.

2.4.2 במהלך השנה השלימה החברה הקמה של מפעל לייצור אלמנטים טרומיים המסופקים לפרויקטים השונים של חברות הקבוצה וגם ללקוחות חיצוניים.

2.4.3 נרכשה, בסכום לא מהותי, פעילות בתחום האלומיניום, לרבות הרחבת יכולות הייצור של הפעילות שנרכשה. האלמנטים המיוצרים משמשים בפרויקטים של מגזר הנדלן והתשתיות.

2.4.4 לחברה קרקע שהוקצתה לה בדרך של פטור ממכרז מרשות מקרקעי ישראל בב"ש שעליה מתוכנן להיות מוקם מפעל אלומיניום חלף המפעלים הקיימים.

2.4.5 במסגרת תחום זה הגדילה החברה את מספר העובדים הזרים המועסקים על ידה באמצעות אורן עו"ז.

2.5 כללי

2.5.1 ה-EBITDA² בשנת 2025 הסתכם בכ-154.4 מיליון ש"ח ובכ-52.7 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2025 (לעומת כ-135.9 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-26.3 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2024).

2.5.2 ביום 21 בינואר, 2026 לאחר אישור הדירקטוריון, השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח במזומן (17 ש"ח למניה). המניות המוקצות תהיינה נפרעות במלואן ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של

² רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.8 מיליון ש"ח ושל כ-40.1 מיליון ש"ח לרבעון הרביעי של שנת 2025 ולשנת 2025, בהתאמה), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.6 מיליון ש"ח ושל כ-2.5 מיליון ש"ח לרבעון הרביעי של שנת 2025 ולשנת 2025, 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.



החברה, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה. על המניות המוקצות תחולנה מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך והתקנות מכוחו.

2.5.3. ביום 10.12.2025 הנפיקה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה (נוספת) וזאת בהיקף כולל של 60 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1 להלן וכן דיווח מידי מיום 10.12.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-098272).

2.6 ריבית ואינפלציה

במהלך שנת 2025 אותרה מגמת התחזקות של האינפלציה בישראל, לאחר שעלתה בקצב שנתי של 2.5%, אם כי בחלק האחרון של שנת 2025 מגמת האינפלציה נמצאת בירידה ובהתאם אף הופחתה ריבית ב"י כמפורט להלן. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026³, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להיות כ- 1.7% ואילו במהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על כ- 2.0%. בהחלטות הריבית מהחודשים ינואר ופברואר 2026 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית לשיעור של 4%, כאשר בהתאם להערכות הבנק הריבית הממוצעת עשויה לעמוד ברבעון הרביעי של שנת 2026 על 3.5%. כמו כן, על פי התחזית, התוצר צמח בהערכה של 2.8% ב- 2025 וצפוי לצמוח בשיעור של 5.2% ב- 2026, וב- 4.3% בשנת 2027.

יובהר, כי התחזית כאמור גובשה לאחר הפסקת האש בעזה באוקטובר 2025, ועל רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. כמו כן נתמכת התחזית בהתאוששות בענף הבנייה, עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה, וכן באמצעות השקעה מוגברת בציוד ובמכונות, כתחליף למחסור בכוח אדם (על רקע פרוץ שולי גבוה של ההון, בין היתר בשל המעבר לבניית מבנים גבוהים יותר).

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 30 לדוחות הכספיים בדבר סיכוני שוק.

2.7. **השפעת מלחמת "חרבות ברזל"** - כידוע, ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר למועד הדוח הינה בעלת השפעות בהיבטים רבים, ובכללן כן בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים.

בתוך כך, ההשפעות ניכרו לאורך המלחמה במשק בכלל ובענפי הפעילות של הקבוצה בפרט לרבות בשנת 2025. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות באזור, אשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים החיים וכן לשחרור של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש

³ לפרטים נוספים ראו <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a/>



אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. כאשר נכון לרבעון הרביעי לשנת 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה.

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.

2.8 השפעת מבצע "עם כלביא" - ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "עם כלביא". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות הקבוצה שבאו לידי בין היתר, בירידה בהיקפי פעילות כתוצאה מהשבתת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, ירידה בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה והפחתת פעילות במתקני התעשייה. בחלוף תקופת המגבלות נכון למועד הדוח, לא מאותרות השפעות מהותית על פעילות החברה כתוצאה מהלחימה כאמור.

2.9 השפעת מבצע "שאגת הארי" - ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שאגת הארי". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות חברות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתת ו/או האטת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. נכון למועד פרסום הדוח, טרם ניתן לאמוד את השפעות המבצע.

2.10 לאירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

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

נכסים	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
מזומנים ושוי מזומנים	133,860	102,941	30%	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
פיקדונות וחשבונות ליווי	18,120	82,752	(78%)	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים. הקיטון ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר ממשיכת יתרת מזומנים מפרויקט שבנייתו הסתיימה ושימוש בפיקדונות בפרויקטים בהם החלו השנה עבודות ביצוע.



נכסים	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
לקוחות והכנסות לקבל	798,725	637,977	25%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית בכלל המגזרים ובמגזר התשתיות והבניה בפרט, שמושפע גם מעיתוי תשלום התמורה בהתאם לאבני הדרך של הפרויקטים.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	563,443	301,299	87%	הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של שווי "מלאי דירות" לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית שקוזז חלקית מקיטון הנובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
נכסים שוטפים אחרים	74,568	124,280	(40%)	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מסיווג השקעות שבוצעו בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית מסעיף "חייבים ויתרות חובה" הכלול ב"נכסים שוטפים אחרים" למלאי קרקעות בעקבות תחילת העבודות בפרויקטים אלו.
חייבים לזמן ארוך	90,166	80,449	12%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
רכוש קבוע	283,068	175,311	61%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מרכישת שתי קרקעות והמשך הקמת מפעלי בטון במגזר התעשייה ומרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשייה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד הפחתת הנכסים הקיימים.
נכסים לא שוטפים אחרים	142,351	107,940	32%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה בנכס זכות שימוש בגין שכירת משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה ומהכרה בנכס בלתי מוחשי מרכישת הפעילויות כאמור בסעיף רכוש קבוע.



התחייבויות	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	308,453	256,841	20%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר התעשייה, כתוצאה מרכישת 2 קרקעות מאשראי זמן קצר.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	367,437	284,299	29%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר התשתיות והבניה ומגזר התעשייה.
זכאים ויתרות זכות	321,982	196,192	63%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות פיננסית לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומהפרשות להוצאות/עלויות עבור קבלנים וספקים בגין עבודות שבוצעו במגזר התשתיות והבניה.
מקדמות מדיירים	87,480	177,492	(51%)	הקטון ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מירידה ביתרה המחושבת של מקדמות מדיירים ממכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע העבודות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	78,562	66,405	18%	הגידול בחלויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג', שינוי בגובה ההחזר השוטף בהתאם ללוח הסילוקין ופירעון מלא של אג"ח ב'.
התחייבויות שוטפות אחרות	225,727	42,454	432%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
אגרות חוב	280,633	196,867	43%	הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע משתי הרחבות סדרה של אג"ח ג'.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	100,321	89,911	12%	הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מנטילת הלוואות חדשות בעיקר במגזר התעשייה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.



התחייבויות	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	% שינוי	הסברים לשינויים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	83,368	64,277	30%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לזמן ארוך בגין חכירה של משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה (נכס זכות שימוש).
הון עצמי מיוחס לבעלים	250,047	238,211	6%	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.1.2 להלן, בניכוי דיבידנד בסך 20 מ"ח שחולק בתקופת הדוח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	291	-	--	

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 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
מחזור המכירות ברבעון דומה בהיקפו לזה של הרבעון המקביל אשתקד. מחזור המכירות במגזר הנדל"ן ירד וקוזז באופן חלקי מגידול במחזורי ההכנסות במגזרים האחרים. הגידול במחזור ההכנסות בשנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בעיקר במגזר התשתיות והבניה ומגזר התעשייה ומנגד קיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.	10%	1,860,108	2,042,246	(2%)	537,865	526,442	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במגזר התשתיות והבניה, במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומפתיחת מגזר אחרים. הגידול ברווח הגולמי בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במגזר התשתיות והבניה ומפתיחת מגזר אחרים.	9%	207,737	226,601	57%	44,407	69,607	רווח גולמי
הגידול בהוצאות בשנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בעלויות השכר ותקנים כנגזרת מפתיחת פעילויות חדשות וגידול בהיקפי הפעילות הקיימים.	9%	104,140	115,297	(1%)	26,921	28,535	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
--	(139%)	1,142	(444)	(119%)	631	(122)	הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה ברווח שותפות
הרווח התפעולי ברבעון הרביעי 2025 ובשנת 2025 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד לאור הגידול במרבית תחומי הפעילויות. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.	11%	102,455	111,748	156%	16,855	41,194	רווח תפעולי



הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הרביעי ובשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול בהיקפי החוב (1) במגזר התשתיות ובניה בשל הגידול באשראי הנובע מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום; (2) הרחבת אג"ח סדרה ג' מיום 21.7.24, מיום 6.5.25 ומיום 15.12.25; (3) השקעות שמבוצעות, בעיקר במגזר התעשייה ו- (4) גידול נוסף נובע מהשפעות IFRS16 בעיקר בגין הסכמי שכ"ד של מפעלי הבטון החדשים שהוקמו במהלך 2024 והוצאות מימון חשבונאיות בגין עסקאות הקומבינציה בהתחדשות עירונית (8 מש"ח בשנת 2025 לעומת 2 מש"ח בשנת 2024).	33%	54,554	72,467	48%	15,731	23,279	הוצאות מימון, נטו
--	(16%)	12,121	9,700	(63)	4,030		הוצאות מיסים
--	(13%)	35,780	29,581	1,199%	1,187	13,884	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	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
הגידול במחזורי המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.	19%	908,942	1,082,094	13%	282,857	320,853	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול בסך ההכנסות, מתמהיל הפרויקטים וסטטוס הביצוע ולאחר התאמות שבוצעו ברווחיות פרויקטים מסוימים הן בשנת 2024 והן במהלך השנה החולפת, בעיקר עקב השפעת עם כלביא ומלחמת חרבות ברזל, בהתאמה.	19%	48,394	57,487	80%	13,466	24,273	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	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
הקיטון במחזור המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שלושה פרויקטים שהביצוע בהם הסתיים במהלך השנה ומנגד משלושה פרויקטים חדשים של התחדשות עירונית שעבודות הביצוע בהם החלו במהלך השנה ותרומתם בשלבי הביצוע והמכירות הנוכחיים נמוכה. בנוסף, הקיטון נובע מקצב מכירת דירות בפרויקטים ומהשפעות ממתנות של מבצע עם כלביא על קצב הביצוע ברבעון השני.	(12%)	656,193	575,713	(37%)	168,138	105,384	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נבע מהתאמת עלויות בפרויקטים בתקופה המקבילה	(4%)	107,918	103,298	70%	14,325	24,295	רווח גולמי



הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12		
	% שינוי	2024	2025	% שינוי	2024	2025
אשתקד לרבות הפרשות כנגזרת להתארכות משך ביצוע הפרויקטים ולו"ז מסירת הדירות. הקיטון ברווח הגולמי בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נבע מהירידה במחזור המכירות.						

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	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
מחזור המכירות ברבעון הרביעי ובשנת 2025 גדל ביחס לתקופות המקבילות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות, בעיקר מפתיחת מפעלי בטון חדשים, גידול בכמויות הנמכרות לרבות עבודות סלילה.	28%	371,469	475,855	15%	110,112	127,109	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי ברבעון הרביעי ובשנת 2025 והשינוי בשיעור הרווחיות לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נגזר בעיקר מהיקף המכירות ומתמחיל המוצרים שנמכרו ומפעילות עבודות הסלילה.	10%	51,787	56,775	(14%)	16,220	14,029	רווח גולמי

3.1.6. תוצאות הפעילות במגזר אחרים

הסברים לשינויים בתוצאות	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
פעילויות חדשות, בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגיות לפעילויות הקיימות של הקבוצה הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים.	100%	-	52,975	100%	-	28,226	מחזור המכירות
--	100%	-	12,603	100%	-	8,796	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	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
<p>תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי לשנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת גידול ביתרת ספקים ונותני שירותים.</p> <p>תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2025 נבע בעיקר מהרווח בתקופה בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה וגידול ביתרת הספקים שקוזזו מגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל בעקבות גידול בהיקפי הפעילות וקיטון במקדמות מדיירים.</p> <p>תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי ובשנת 2024 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה וגידול ביתרת ספקים.</p>	(58%)	131,504	55,341	(13%)	140,949	123,051	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
<p>ברבעון הרביעי בשנת 2025 תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה שקוזז מקיטון ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים לעומת גידול בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2025 ובשנת 2024 תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה שקוזז בשנת 2025 מקיטון ביתרת הפקדונות</p>	(30%)	(106,506)	(74,015)	(79%)	(37,902)	(7,735)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה



הסברים לשינויים	תקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.12			
	% שינוי	2024	2025	% שינוי	2024	2025	
בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים לעומת גידול בשנת 2024.							
ברבעון הרביעי של שנת 2025 תזרים המזומנים שימש בעיקר להקטנת אשראי לזמן קצר במגזר התעשיות ובחשבונות ליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים שקוזז חלקית ממזומנים שנתקבלו מהרחבת סדרה אג"ח ג'. ברבעון המקביל אשתקד התזרים נטו שימש בעיקר להקטנת אשראי לזמן קצר.							תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
בשנת 2025 התזרים נטו שנבע מפעילות מימון מקורו בהנפקת 2 הרחבות של קרן אג"ח ג', קבלת הלוואת זמן ארוך וזמן קצר בעיקר במגזר התעשייה ומנגד מפירעון של קרן אג"ח ב' ו- ג', ריביות ששולמו במזומן ותשלום דיבידנד.	(273%)	(28,649)	49,593	(17%)	(73,008)	(60,609)	
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.		102,941	133,860		102,941	133,860	יתרת המזומנים ושווי מזומנים

3.2.2. היקפו הממוצע, בשנת הדיווח, של האשראי מספקים וזכאים והיקפו הממוצע בשנת הדיווח של האשראי מלקוחות והכנסות לקבל עמד על כ- 557 מיליון ש"ח וכ- 769 מיליון ש"ח בהתאמה (לעומת כ- 400 מיליון ש"ח וכ- 525 מיליון ש"ח בשנת 2024, בהתאמה).



3.3. מקורות מימון

3.3.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללים 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		
	2024	2025	
הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר התעשייה, כתוצאה מרכישת 2 קרקעות מאשראי זמן קצר.	256,841	308,453	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מנטילת הלוואות חדשות בעיקר במגזר התעשייה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.	89,911	100,321	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
הגידול (נטו) ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע משתי הרחבות סדרה של אג"ח ג' שקוזז מפרעון מלא של יתרת סדרה ב'.	263,272	359,195	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- 93 מיליוני ש"ח וכ- 345 מיליוני ש"ח, בהתאמה (לעומת כ- 55 מיליון ש"ח וכ- 317 מיליון ש"ח בשנת 2024, בהתאמה). לתאריך פרסום הדוח, לחברה כ- 610 מיליון ש"ח מסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתוכן כ- 430 מיליון ש"ח בגין אשראי בחשבונות ליווי של פרויקטים לבנית יח"ד.

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

3.3.5. מצבת התחייבויות - לפרטים אודות מצבת התחייבויות 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 (ברוטו, בטרם קיזוז יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כ- 139 מ"ח) במאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 768 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 493 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, חוב של כ- 57 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה, חוב של כ- 186 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה וחוב של כ- 32 מיליוני ש"ח למגזר האחרים.



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 (בהתאמה). לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים, המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. 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 2025:
- | 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
תכנון פרויקטים	7.5.25	3.7.25
משאבי אנוש ושכר	31.7.25	18.8.25
יישום המלצות מדוחות ביקורת פנים קודמים	17.12.25	5.2.26



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):

2024	2025	
628,000	650,000	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת *
51,250	83,000	שירותים אחרים **

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

** שירותים אחרים כוללים בעיקר שירותי ייעוץ מס.

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה קבעה מדיניות בעניין מתן תרומות. במסגרת זו הצטרפה החברה לתוכנית "אמץ לוחם" של האגודה למען החייל. במסגרת תוכנית זו התחייבה החברה למשך 3 שנים לתרום סכום של 100 אלף ש"ח בכל שנה.

סה"כ תרמה החברה במהלך שנת 2025 כ- 200 אלף ש"ח לפעילויות שונות לרבות "אמץ לוחם".

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 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 לשטר הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**").⁴ על פי תנאי שטרי הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

כוכן ליום 31 בדצמבר 2025	פירוט אמת המידה הפיננסית	סעיף בשטר הנאמנות
ההון העצמי של החברה הינו כ- 250 מיליון ש"ח.	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.	5.6.1
יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו כ-63%.	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 (וכולל 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.	5.6.2

⁴ שטר הנאמנות פורסם על ידי החברה ביום 9.7.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מאותו היום (אסמכתא מס': 077514-01-2023). ביום 21.7.2024 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח ע.ג., וביום 29.4.2025 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה נוספת וזאת בהיקף כולל של 105 מיליון ש"ח ע.ג., וכן ביום 10.12.2025 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה נוספת וזאת בהיקף כולל של 60 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 18.7.2024, 21.7.2024, 22.7.2024, 28.4.2025, 29.4.2025, 6.5.2025 ו-10.12.2025 (אסמכתאות מס' 076030-01-2024, 076696-01-2024, 075369-01-2024, 029978-01-2025; 030383-01-2025, 031651-01-2025 ו-098272-01-2025 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.



פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (ש"ח)	355,308,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	355,308,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2024 (ש"ח)	359,195,000
שווי שוק ליום 31.12.2024 (ש"ח)	372,008,000
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 מחדש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים 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).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ ⁵
דירוג למועד זה	Baa1.il. ⁶
דירוג במועד הנפקה	'BBB' לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-075987), 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 לשרט הנאמנות.

⁵ 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 (שהיו במחזור דאז) הינו "Baa1.il". לדוח הדירוג ראו דיווח מידי של החברה מיום 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. אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד זה מדורגת החברה ואגרות החוב על ידי מידרוג בלבד, לפרטים נוספים אודות דוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיום 12 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2026-15-022355)

⁶ לפרטים ראו ה"ש 5 לעיל.



שם הסדרה	אורן אג"ח ג'
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 מיידי	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.

חברי הדירקטוריון מודים לעובדות ועובדי הקבוצה על התוצאות והעשייה בתקופה מאתגרת זו.

תאריך 18 במרץ 2026.

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 31.12.2025 היא אפקטיבית.



הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9(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 2025 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

18 במרץ, 2026

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

תאריך



הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(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 2025 (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.

18 במרץ, 2026

עודד בלום, סמנכ"ל כספים

תאריך



פרק ג'

דוחות כספיים (מאוחד וסולו)





קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
3 - 5	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
6 - 7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10 - 11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12 - 73	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של חברת 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 2025. 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 דיעה 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 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 בה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו נחוצים 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, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 18 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחד על אותם דוחות כספיים.

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

חיפה, 18 במרץ, 2026

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 עמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם מילביה
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 הבלתי תלויים לבעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות ובשותפויות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדיקטוריון 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 המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם 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.

אומדן העלויות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה

כאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע מביצוע עבודות ובניית ומכירת דירות. בשנת 2025 החברה הכירה בהכנסות מביצוע עבודות בסך של 1,051,842 אלפי ש"ח והכנסות מבניית ומכירת דירות בסך של 575,713 אלפי ש"ח.

כאמור בביאור 2 (יב) (2) ו-(3) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה מעבודות על פי חוזה 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 הנהלה של תחזית העלויות העתידיות החזויות לה השלמת ביצוע החוזה עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות החזויות ושיעור ההשלמה וכתוצאה מכך לשינויים בהכרה בעלויות ובהכנסות בגין עבודות על פי חוזה 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 וביורורים 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 סיוורים בחלק מאתרי הפרויקטים. 7. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת כמענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדרך או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים, או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.



Deloitte.

○ מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 18 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא מרינה קפלון.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 18 במרץ, 2026

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 עמר 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 אינפינטי
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			
2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
102,941	133,860	5	נכסים שוטפים
82,752	18,120	6	מזומנים ושווי מזומנים
637,977	798,725	7	פקדונות בחשבונות ליווי
109,181	58,232	8	לקוחות ונכסי חוזה
301,299	563,443	9	חייבים ויתרות חובה
15,099	16,336	10	מלאי קרקעות ובניינים למכירה
1,249,249	1,588,716		מלאי חומרים
			סה"כ נכסים שוטפים
80,449	90,166		נכסים לא שוטפים
27,459	30,180	26	חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך
13,117	11,606	27	השקעות והלוואות בשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
175,311	283,068	11	נכסי מיסים נדחים
65,307	85,899	16	רכוש קבוע, נטו
2,057	14,666	12	נכס בגין זכות שימוש
363,700	515,585		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,612,949	2,104,301		סה"כ נכסים לא שוטפים
			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		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
256,841	308,453	א13	התחייבויות שוטפות
66,405	78,562	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
284,299	367,437	א14	חלויות שוטפת של אגרות חוב
196,192	321,982	ב14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
24,079	204,240	ג14	זכאים ויתרות זכות
177,492	87,480	ב9	התחייבות בגין שירותי בניה
18,375	21,487	16	מקדמות מדיירים
<u>1,023,683</u>	<u>1,389,641</u>		התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
196,867	280,633	15	אגרות חוב
89,911	100,321	ב13	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
3,363	3,576		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,533	66,240	16	התחייבות בגין חכירה
6,247	7,418	ג27	התחייבות מיסים נדחים
6,134	6,134		זכאים אחרים לזמן ארוך
<u>351,055</u>	<u>464,322</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
6,513	6,529	18	הון מניות
64,318	66,351		פרמיה
199,708	209,289		יתרת רווח
(32,328)	(32,122)		קרנות הון
<u>238,211</u>	<u>250,047</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
-	291		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>238,211</u>	<u>250,338</u>		סה"כ הון
<u>1,612,949</u>	<u>2,104,301</u>		סה"כ התחייבויות והון

18 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

עודד בלום
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה
יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה
מנכ"ל

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				
2023	2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,518,770	1,860,108	2,042,246	20	הכנסות
1,350,653	1,652,371	1,815,645	21	עלות ההכנסות
168,117	207,737	226,601		רווח גולמי
88,173	87,213	98,554	22	הוצאות הנהלה וכלליות
10,615	16,927	16,743	23	הוצאות מכירה ושיווק
(2,540)	(24)	311		חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(4,091)	1,166	(755)	26	
75,960	102,455	111,748	24	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
				רווח מפעולות רגילות
3,121	3,824	2,665	25	הכנסות מימון
45,509	58,378	75,132	25	הוצאות מימון
42,388	54,554	72,467		הוצאות מימון, נטו
33,572	47,901	39,281		רווח לפני מיסים על הכנסה
(8,930)	(12,121)	(9,700)	27	מיסים על הכנסה
24,642	35,780	29,581		רווח נקי לשנה
24,642	35,780	29,581		סה"כ רווח כולל לשנה
				רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
24,642	35,780	29,582		בעלים של החברה האם
-	-	(1)		זכויות שאינן מקנות שליטה
24,642	35,780	29,581		
				רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:
0.38	0.55	0.45	30	רווח למניה בסיסי
0.38	0.55	0.45	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 2025

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
			עודפים אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
238,211	-	238,211	(38,427)	199,708	6,099	64,318	6,513	יתרה ליום 1
29,581	(1)	29,582	-	29,582	-	-	-	בינואר, 2025
2,547	292	2,255	-	-	206	2,033	16	רווח לתקופה
(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
								דיבידנד שחולק
<u>250,338</u>	<u>291</u>	<u>250,047</u>	<u>(38,427)</u>	<u>209,289</u>	<u>6,305</u>	<u>66,351</u>	<u>6,529</u>	יתרה ליום 31
								בדצמבר, 2025

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 מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
214,495	(38,427)	178,928	3,356	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
35,780	-	35,780	-	-	-	רווח לתקופה
2,936	-	-	2,743	193	(*)	תשלום מבוסס מניות
(15,000)	-	(15,000)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<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 מבוסס מניות		הון מניות אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
197,747	(37,177)	164,286	-	64,125	6,513	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
24,642	-	24,642	-	-	-	רווח לתקופה
3,356	-	-	3,356	-	-	תשלום מבוסס מניות
(1,250)	(1,250)	-	-	-	-	קרן הון עם המיעוט
(10,000)	-	(10,000)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<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

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,642	35,780	29,581
5,270	4,541	7,013
11,634	16,231	20,254
10,546	14,265	19,820
(2,540)	(24)	311
3,660	7,583	2,687
(1,377)	(464)	(434)
3,356	2,936	2,547
42,388	54,554	72,467
97,579	135,402	154,246
(136,650)	(232,914)	(160,748)
(16,616)	(41,384)	(16,654)
(50,793)	85,340	79,219
27,374	884	22,987
35,084	3,641	(90,012)
56,107	189,527	75,008
398	451	213
(3,185)	(4,446)	(1,237)
(88,281)	1,099	(91,224)
(9,232)	(6,709)	(7,681)
5,966	1,712	-
6,032	131,504	55,341

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לשנה
הוצאות מיסים על ההכנסה
פחת והפחתות
פחת בגין נכסי זכות שימוש
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
שינוי במיסים נדחים
רווח ממימוש רכוש קבוע
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מיסים ששולמו

מיסים שהתקבלו

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(66,608)	(54,774)	(108,957)
3,648	6,354	2,272
(1,840)	(60,883)	64,632
-	-	(30,100)
(9,030)	-	(3,000)
(14,019)	-	-
2,072	2,797	1,138
<u>(85,777)</u>	<u>(106,506)</u>	<u>(74,015)</u>
110,723	102,478	173,984
(55,000)	(60,617)	(71,406)
25,200	96,569	34,000
(8,546)	(13,282)	(20,312)
62,947	(68,939)	49,769
(10,000)	(15,000)	(20,001)
(10,144)	(17,566)	(22,048)
(45,339)	(52,292)	(74,393)
<u>69,841</u>	<u>(28,649)</u>	<u>49,593</u>
(9,904)	(3,651)	30,919
<u>116,496</u>	<u>106,592</u>	<u>102,941</u>
<u>106,592</u>	<u>102,941</u>	<u>133,860</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בחשבונות ליווי, נטו
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')
מתן הלוואות לשותפויות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
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

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

- במהלך שנת 2025 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 2.3 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 - 0.3 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורות.
- במהלך שנת 2025, רכשה הקבוצה פעילויות וצידוד בסך כולל של כ-32 מ"ח מתוכם, 1.6 מ"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח. מרבית התמורה יוחסה לרכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 33'א'.
- במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הכירה החברה בגין פרויקטי התחדשות עירונית במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 282.9 מיליוני ש"ח וזאת בגין עסקאות קומבינציה שהוכרו בדוחות הכספיים בתקופת הדוח (בשנת 2023 - 41.5 מיליוני ש"ח).
- במהלך שנת 2025 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך כ 38 מ"ח מתוכו סך של 13.8 מיליוני ש"ח נטו כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בשנת 2024 - 11.4 מיליוני ש"ח, בשנת 2023 - 14.5 מיליוני ש"ח) וסך של 24.3 מיליוני ש"ח הנובע מהסכם לשכירת משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה ובמהלך 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 - 32.5 מיליוני ש"ח).

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 של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר חציבת אגרגטים במחצבה, ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלה לחומרים אלה.
- תחום אחרים – בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגיות לפעילויות לעיל הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים.

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:

בהמשך לאמור בביאור 1 ה' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות באזור, אשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים החיים וכן לשחרור חלקי של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. 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 שנוון 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- 305 מיליון ש"ח.

ו. השפעת עם כלביא:

ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "עם כלביא". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. בפרויקטי התשתיות ירידה משמעותית בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה ובהתאם בהפחתת הפעילות באופן משמעותי במתקני התעשייה. מטבע הדברים, העלויות הקבועות בהן נשאה החברה במהלך תקופת המגבלות, לרבות עלויות התקורה בפרויקטים



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

השונים לצד הירידה בהיקפי הפעילות כאמור (ובכלל כך בקצב ההתקדמות בפרויקטים ובהיקפי המכירות בתחום התעשייה) הביאו לפגיעה בתוצאות העסקיות של הרבעון השני. בחלוף תקופת המגבלות הפעילות החלה במגמת חזרה לשגרה כאשר נכון למועד פרסום הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילות החברה כתוצאה מהלחימה כאמור.

ז. שאגת הארי (אירוע לאחר תאריך המאזן):

ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שאגת הארי". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות חברות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתה ו/או האטת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. נכון למועד פרסום הדוח, טרם ניתן לאמוד את השפעות המבצע.

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 ותחום האחרים, המחזור התפעולי הינו שנה. נכסים והתחייבויות המזוהים באופן ספציפי כקשורים לתחום פעילות 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, נזקף עודף עלות הרכישה על ערךן 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 שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

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

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

שיעורי פחת		
%		
4-10	(בעיקר 4%)	מבנים
4-20	(בעיקר 14%)	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: (המשך)

(2) מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש 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 קומביניציה בתמורה למתן שירותי בניה לבעלי המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי לפי אומדן שווי הוגן הנגזר לרוב משווי שירותי הבניה שינתנו לבעלי המקרקעין, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. שווים ההוגן של שירותי הבניה נאמד, בין היתר, 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.



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 שווין 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.

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

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

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



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים: (המשך)

(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, ההפרש 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.

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה נמדדות בעלות מופחתת.

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

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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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, מיסים 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.

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.

בפרויקטי התחדשות עירונית, במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את מתן שירותי ההקמה לבעלי הקרקע כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה ממתן שירותי בניה לאורך זמן.

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 הכרה 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.



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)

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.

בקביעת מחיר העסקה החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בתחום הנדל"ן היזמי, במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, לדוגמה במקרים בהם חלק משמעותי מהתמורה נדחה למועד המסירה, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי. בחוזים בהם הופרד רכיב מימון משמעותי (בכפוף ליישום ההקלה כמפורט להלן), החברה מכירה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והפער מול מחיר העסקה מוכר במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות או תשלום מראש בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, לדוגמה במסגרת עסקאות קומבינציה או התחדשות עירונית, החברה מפרידה את רכיב המימון ומכירה בהוצאת מימון לאורך תקופת ההתקשרות (בכפוף ליישום ההקלה כמפורט להלן). החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS 15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

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 ושלא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג, 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.

(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 ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה 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, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה: (המשך)

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 ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הונויים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים הונויים 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 הונויים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן, כנגד תיאום מקביל להון.

טו. מיסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים 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) מיסים שוטפים:

הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים

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

נכסים והתחייבויות מיסים 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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מיסים על הכנסה: (המשך)

(3) מיסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים 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 מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

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

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 מלא. הטבות 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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הטבות עובדים: (המשך)

(2) הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)

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

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.

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

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה 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 הארכה נבחנה על ידי ההנהלה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת הארכה, 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;



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר: (המשך)

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 ההיוון המקורי.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

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 וברכיבים 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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הסדרים משותפים: (המשך)

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.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית:

ביום 7 ביולי, 2025, פרסם סגל הרשות לניירות ערך בישראל עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מתייחסת לסוגיות שונות ובכלל זה: חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה, עיתוי מדידת שווי הקרקע, מועד ההכרה לראשונה בקרקע, מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות, מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, הקצאת עלויות טרום הביצוע ומדידת רכיב המימון המשמעותי.

יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע. החברה יישמה את עמדת הסגל לראשונה בדוחות כספיים אלה. ליישום עמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על מספרי ההשוואה.



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. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.



קבוצת אורן 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 חוזי הקמה בתחום התשתיות ובניה למגורים לחיצוניים ולבעלי קרקע:**

הכנסה מעבודות על פי חוזי 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 חוזי 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 המיסים 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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,624	18,146
88,317	115,714
<u>102,941</u>	<u>133,860</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (1)

(1) כ-100.7 מ"ש נושא ריבית צמודה לפרוייקט וכ-15 מ"ש ריבית קבועה (2024-88.3 מ"ש צמוד לפרוייקט).

ביאור 6 - פקדונות וחשבונות ליווי

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,752	18,120

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
150,591	140,900
485,155	657,184
10,372	9,239
<u>646,118</u>	<u>807,323</u>
(8,141)	(8,598)
<u>637,977</u>	<u>798,725</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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,736	8,141
(1,595)	457
8,141	8,598

יתרה לתחילת השנה
עדכון הפרשה לחובות מסופקים, נטו
יתרה לסוף השנה

ג. גיול חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
914	579
7,227	8,019
8,141	8,598

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,576,402	2,869,509
2,328,978	2,488,528
247,424	380,981

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,346,464	1,885,836
1,108,733	1,609,634
237,731	276,202

הכנסות מצטברות בגין מכירה ובנית 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 בחוזי הקמה מוצגת בהכנסות מראש בסעיף זכאים ויתרות זכות בהתאם לרלוונטיות בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,797	41,533
(56,741)	(65,459)
<u>(3,944)</u>	<u>(23,926)</u>

הכנסות מצטברות בגין עבודות חוזי הקמה להן יתרת הכנסות מראש בניכוי - הכנסות שנגבו ממצמיני עבודות בגין העבודות הנ"ל

ז. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבותיו 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	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	
		61-90 יום	31-60 יום	אלפי ש"ח			
140,900	16,699	1,768	5,764	7,687	108,982	ליום 31 בדצמבר 2025	
150,591	13,134	1,413	3,259	2,266	130,519	ליום 31 בדצמבר 2024	

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

יתרת הלקוחות ונכסי חוזה ליום 31 בדצמבר, 2025 כוללת לקוחות ונכסי חוזה בסך 0.2 מיליוני ש"ח (2024): 61 מיליוני ש"ח) אשר צפויה להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,130	1,761	מס הכנסה חברה
15,703	10,857	מוסדות ממשלתיים
1,502	44	הכנסות לקבל
7,610	3,577	מקדמות לספקים
20,109	19,036	הוצאות מראש
61,550	17,258	הוצאות מראש בגין התחדשות עירונית(*)
658	2,386	צדדים קשורים(**)
919	3,313	אחרים
<u>109,181</u>	<u>58,232</u>	

(*) הקיטון בסכום נובע בעיקר מהתחלת ביצוע של פרויקטים במהלך השנה וסווגו לסעיף מלאי קרקעות ובניינים למכירה.
 (***) יתרת החייבים ויתרות החובה ליום 31 בדצמבר, 2025 כוללת חייבים בסך 13 מיליוני ש"ח (2024: 55 מיליוני ש"ח) אשר צפויה להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

ביאור 9 - מלאי קרקעות ובניינים למכירה

א. תנועה:

אלפי ש"ח	
494,573	מלאי ליום 1 בינואר 2024
352,708	תוספות (2)
(545,982)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
<u>301,299</u>	מלאי ליום 31 בדצמבר 2024 (1)
705,829	תוספות (2)
(443,685)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
<u>563,443</u>	מלאי ליום 31 בדצמבר 2025 (1)

(1) יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר, 2025 כולל מלאי בגין בניינים למכירה בסך 226 מיליוני ש"ח (2024: 143 מיליוני ש"ח) אשר צפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

(2) ביום 24 בספטמבר, 2019 התקבלה בידי חברת הבת אורון נדל"ן בע"מ (חברה 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 ששולמה עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 181 מיליוני ש"ח. החברה התחייבה כי 312 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,980 ש"ח 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 2025 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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי קרקעות ובניינים למכירה (המשך)

א. תנועה: (המשך)

(2) (המשך)

בהתאם לתנאי המכרז התמורה הכוללת ששולמה עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 105 מיליוני ש"ח. החברה התחייבה כי 113 מיחידות הדיור בפרוייקט תימכרנה לזכאים "במחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה על 8,787 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ, את יתרת יחידות הדיור (מלבד 6 יחידות דיור המיועדות לדיור ציבורי) רשאית החברה למכור במחירי שוק חופשי. נכון לתום שנת 2025 החברה סיימה לבצע ולשווק את יח"ד בפרוייקט.

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 ששולמה עבור הקרקע, הוצאות פיתוח ומיסים הינה 19.4 מיליוני ש"ח.

ביום 10 במאי, 2021 דווחה החברה כי ביום 9 במאי, 2021 התקבלה בידי אורון נדל"ן הודעת דבר 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 2025 החברה סיימה לבצע את הפרוייקט ונתרו 5 יח"ד למכירה.

החברה ביצעה 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. נכון לתום שנת 2025 החברה סיימה לבצע ולשווק את יח"ד בפרוייקט.

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 41.5 מיליוני ש"ח. נכון לתום שנת 2025 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקט.

לחברה פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית (1) בדרך השלום, ת"א לבניית 172 יח"ד (100 יח"ד לשיווק ע"י החברה) (2) ברחוב החשמונאים בבת ים לבניית 267 יח"ד (195 יח"ד לשיווק החברה) (3) ברחוב ביאליק בחולון לבניית 127 יח"ד (79 יח"ד לשיווק החברה). בשנת 2025 החברה הכירה בגין עסקאות קומבינציה אלו במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 103.9 מיליוני ש"ח 116.2 מיליוני ש"ח ו-66 מיליוני ש"ח בהתאמה. נכון לתום שנת 2025 החברה מבצעת ומשווקת את יח"ד בפרוייקטים.

ב. יתרת המקדמות בגין פרויקטים של יזום וביצוע נדל"ן למגורים ליום 31 בדצמבר, 2025 כולל מקדמות בסך 30 מיליוני ש"ח (112 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024), אשר צפויה להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

ג. למידע לגבי ערבויות ושעבודים ראה ביאור 17.

ביאור 10 - מלאי חומרים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,571	8,226
8,528	8,110
15,099	16,366

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

רכוש קבוע - ביאור 11

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות, ציוד כבד ומפעלי בטון	מקרקעין(*) ומבנים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
255,820	12,946	3,782	220,063	19,029	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
130,367	3,855	610	109,989	15,913	רכישות
(3,362)	(618)	(72)	(2,672)	-	גריעות
382,285	16,183	4,320	327,380	34,942	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
80,509	8,061	1,803	64,592	6,053	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2025
20,254	1,355	370	16,549	1,980	פחת
(1,006)	(561)	(15)	(430)	-	גריעות
99,757	8,855	2,158	80,711	8,033	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
283,068	7,328	2,162	246,669	26,909	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

(*) סך של 17.1 מיליון ש"ח הינו בגין נכסים בחכירה.

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות, ציוד כבד ומפעלי בטון	מקרקעין(*) ומבנים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
218,930	11,635	2,426	186,473	18,396	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
47,093	1,311	1,495	43,654	633	רכישות
(10,203)	-	(139)	(10,064)	-	גריעות
255,820	12,946	3,782	220,063	19,029	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
68,592	6,974	1,617	55,484	4,517	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024
16,231	1,087	200	13,408	1,536	פחת
(4,314)	-	(14)	(4,300)	-	גריעות
80,509	8,061	1,803	64,592	6,053	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
175,311	4,885	1,979	155,471	12,976	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

(*) סך של 7.5 מיליון ש"ח הינו בגין נכסים בחכירה.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - הסכמי הרשאה להפעלת מחצבות

זכויות כרייה וחציבה:

(1) מחצבת מיתרים:

מחצבת לחציבת אבן דולומיט המיועדת להפקת חצץ ואבן לתעשיית האספלט ולתעשיית הבטון והתשתיות. אורון תעשיות פעלה עד שנת 2015 בהתאם לשני חוזי הרשאה להפעלת מחצבת והצבת מתקנים מהממונה ("חוזי ההרשאה"). חוזי ההרשאה התחדשו מעת לעת והיו בתוקף עד 31.12.2015. לאחר מועד זה לא חודשו חוזי ההרשאה באופן פורמאלי והמחצבת פעלה, בין היתר, בהתאם לרישיונות ולהיתרים שמסדירים את פעילותה, לרבות רישיונות חציבה ורישיונות עסק 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 המחצבת לשנים 2015-2022. אורון תעשיות חולקת על דרישה זו ובהליכי השגה על כך. עוד יצוין בהקשר זה, כי לאורון תעשיות רישיון חציבה עד ליום 31.12.2026 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, בכללן כן במחצבת מיתרים. אורון תעשיות סיימה ליישם במחצבת במהלך שנת 2025.

(2) מחצבת דושן:

מחצבת חדשה, שהקמתה הושלמה בשלהי 2025 והחלה בפעילות מסחרית רציפה בתחילת 2026, 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 המכרז בהם זכה צד ג' אשר מכר 50% מהזכויות שלו לקבוצה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26ב.

ככלל, פעולות החציבה מבוצעות בהתאם להרשאה מרמ" 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" או למנהל האזרחי, לפי העניין.

פעילות החציבה טעונה אישורים והיתרים נוספים כגון: רישיון עסק שניתן על ידי הרשות המקומית בה נמצאת המחצבת באישור המשרד להגנת הסביבה ורישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ. בנוסף על פעילות המחצבת חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), תשכ"ח-1965 וחוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 המטיל אחריות שילוחית בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבת.

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

ביאור 13 - אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
5,508	104	7	אשראי לזמן קצר
231,853	285,603	5.85-7.75	הלוואות לזמן קצר
19,480	22,746		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
256,841	308,453		



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

א. אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות: (המשך)

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,024	6,474

סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת דיווח

ב. הלוואות לזמן ארוך:

שיעור ריבית		ליום 31 בדצמבר
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
109,391	123,067	6.25-7.05
(19,480)	(22,746)	-
89,911	100,321	

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
בנקאיים

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, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, לא יפחת מ-17% מסך המאזן של החברה, ולא יפחת מ-50 מיליון ש"ח.
כמו כן בחברת אורון תשתיות ובניה בע"מ, יחס חוב פיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ופיקדונות) בתוספת ערבויות ביצוע וערבויות מכרז מחולק בהון עצמי, לא יעלה על 4.5.
ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות לתאגידים בנקאיים באורון תשתיות ובניה בע"מ עומדת על סך של כ-3 מיליון ש"ח.

חברת אורון תעשיות 18 בע"מ התחייבה כי הון עצמי מוחשי לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח יחס הון עצמי לא יפחת מ-15% מסך המאזן.

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות (זמן ארוך וזמן קצר) לתאגידים בנקאיים באורון תעשיות 18 בע"מ עומדת על סך של כ-180 מיליון ש"ח.

לתום תקופת הדיווח הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ד. 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") לפרויקט התחדשות עירונית בביאליק, חולון. 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, ובכלל כך 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ניצלה החברה על חשבון מסגרת האשראי להלוואות זמן קצר סך של 5 מיליון ש"ח.

ה. 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 הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ניצלה החברה על חשבון מסגרת האשראי להלוואות זמן קצר סך של 8 מיליון ש"ח.

ו. 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 הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ניצלה החברה על חשבון מסגרת האשראי להלוואות זמן קצר סך של 3 מיליון ש"ח.

ז. 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 105 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 2025 ניצלה החברה על חשבון מסגרת האשראי להלוואות זמן קצר סך של 88 מיליון ש"ח.

ח. 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		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
190,626	240,102	חשבונות פתוחים
93,673	127,335	המחאות לפירעון
<u>284,299</u>	<u>367,437</u>	

ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,912	159,283	הוצאות לשלם בגין עבודות
4,266	24,250	הכנסות מראש
21,489	5,792	מוסדות
16,315	26,147	עובדים ומוסדות בגין עובדים
5,989	6,094	צדדים קשורים
183	761	מיסים לשלם
3,986	60,951	התחייבות לתשלומים לדיירים בהתחדשות עירונית
25,052	38,704	אחרים
<u>196,192</u>	<u>321,982</u>	

יתרת ההתחייבות לתשלומים לדיירים בהתחדשות עירונית עבור פרויקטים של יזום וביצוע נדל"ן למגורים ליום 31 בדצמבר, 2025 כוללת התחייבות לתשלומים לדיירים בסך 48 מיליוני ש"ח אשר צפויה להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

ג. התחייבות בגין שירותי בנייה:

יתרת ההתחייבות בגין שירותי בנייה עבור פרויקטים של יזום וביצוע נדל"ן למגורים ליום 31 בדצמבר, 2025 כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה בסך 106 מיליוני ש"ח אשר צפויה להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח.

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 ליולי, 2025.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ביום 4 במאי 2025, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ג' שבמחזור בהיקף של כ- 105 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 110.7 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 7.02%. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 ליוני, 2025.

ביום 15 בדצמבר 2025, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ג' שבמחזור בהיקף של כ- 60 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 63.7 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 6.72%. פירעון חלק זה יחול בארבעה תשלומים החל מתאריך 30 ליוני, 2026.

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).

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) נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות 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, 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. יתרת ההון העצמי של החברה כ- 250 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו כ- 63%.

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 ביוני, 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 במרץ, 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 מההתחייבויות 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").



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

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) ששערך, 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 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 'iBBB', 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 יתרת הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור ריבית המקור ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבי), 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 יתרת 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.

ביום 25 בפברואר, 2024, הודיעה מידרוג על דירוג לראשונה של החברה ושל אגרות החוב שלה שבמחזור בדירוג מנפיק Baa1.il באופק יציב. ביום 29 בפברואר, 2024, הודיעה Maalot Standard & Poor's על הפסקת מעקב אחר דירוג המנפיק וסדרות האג"ח לבקשת החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 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 מידי, 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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 אין לחברה התחייבויות בגין שטר זה והסדרה נפרעה במלואה.



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	אלפי ש"ח	
95,135	31,789	63,346	ליום 1 בינואר 2025
40,702	13,773	26,929	תוספות (*)
(11,487)	(5,636)	(5,851)	גריעות (**)
124,350	39,926	84,424	ליום 31 בדצמבר 2025
פחת נצבר			
29,828	13,098	16,730	ליום 1 בינואר 2025
19,820	12,671	7,149	הוצאות פחת
(11,197)	(5,636)	(5,561)	גריעות
38,451	20,133	18,318	ליום 31 בדצמבר 2025
85,899	19,795	66,104	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

(*) כולל נכסי זכות שימוש בגין הצמדה למדד של הסכמי חכירה של מבנים בסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2025 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך של 25.8 מיליוני ש"ח בעיקר בגין מעבר משרדים בחולון.

(**) במהלך השנה, גרעה החברה נכסי זכות שימוש בגין רכבים שבגינם שהסתיימה תקופת הליסינג וגריעת יתרת נכס זכות שימוש בגין משרדים ישנים חולון.

מבנים ומפעלי בטון			עלות
סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	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 (**)
95,135	31,789	63,346	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
29,828	13,098	16,730	ליום 31 בדצמבר 2024
65,307	18,691	46,616	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.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

(2) נכסי זכות שימוש(המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,546	14,265	19,820
943	2,941	3,355

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

ליום 31 בדצמבר, 2025, סכום המחויבות בגין חכירות בקבוצה הינו 87.7 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 – 66.9 מיליוני ש"ח), מתוכם 21.5 מיליוני ש"ח משויך לטווח קצר (בשנת 2024 – 18.4 מיליוני ש"ח).

סך תזרימי המזומנים ששולמו בגין שכירות וליסינג (חכירות) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 הינו 22 מיליוני ש"ח. (בשנת 2024, תזרימי המזומנים ששולמו עבור הנ"ל היו בסך 17.6 מיליוני ש"ח ובשנת 2023, 10.1 מיליוני 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 הדירור, 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):

אלפי ש"ח	
1,145,224	ערבויות חוק מכר
1,031,094	ערבויות ביצוע
51,346	ערבויות מכרז
23,652	ערבויות בדק
151,675	ערבויות כספיות (בעיקר כנגד מקדמות שנתקבלו)
2,402,991	

ב. שעבודים:

נכון למועד חתימת הדוח אין שעבודים שוטפים לחברות אשר בשליטת החברה. כנגד חלק מההלוואות לזמן ארוך שעבדה החברה בשיעבוד ספציפי רכוש/ציוד בהתאם לתנאים שנקבעו עם הגורם המממן.

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' 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' כאמור לא השפיעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה. עוד יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוקמו ועדות, בין היתר, לבחינת המדיניות לגבי חלק המדינה המתקבל בעד השימוש של גורמים פרטיים במשאבי טבע לאומיים ולמניעת ריכוזיות בענף המחצבות. 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 כך: (א) הגדלת היצע המחצבות הפעילות, על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות; (ב) הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה; ו- (3) שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על התחרות בעת הקצאת הרשאה לחציבה. להערכת החברה למועד הדוח, לא מאותרת חשיפה מהותית 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 כ- 151 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 של כ- 2.5 מ"ח. בחודש דצמבר 2025, בית המשפט אישר את הסכם הפרשה, בו נקבע כי על החברה לשלם סך של כ-20% מסך התביעה. החברה יצרה הפרשה בהתאם.

(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 ומונה מומחה המוסכם על החברות. בחודש ספטמבר 2025, הודיעה החברה לבית משפט על אישור הסדר הגישור, בו עליה לשלם לתובעת סך של כ- 5% מסך התביעה שהוגשה. בית המשפט אישר את הסדר הפרשה והחברה שילמה בהתאם.

(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 בגלבו (שותפות המוחזקת על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדיון, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ש"ח, אשר נרשמו כנכס בדוחות החברה) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים נכס בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, שיתקבלו 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 2024		31 בדצמבר 2025		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
65,127,105	500,000,000	65,294,020	500,000,000	

ב. דיבידנדים:

ביום 21 במאי, 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כ- 31 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה, אשר שולם בחודש יוני 2025.

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

יובהר, כי: (א) כל חלוקת דיבידנד על ידי החברה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה, וזאת בשים לב ובהתחשב, בין היתר, למצבה הכספי של החברה במועד הדין, 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).

ג. הנפקת הון:

לאחר תאריך המאזן, ביום 21 בינואר, 2026 לאחר אישור הדירקטוריון, השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח במזומן (17 ש"ח למניה). המניות המוקצות תהיינה נפרעות במלואן ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של החברה, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה. על המניות המוקצות תחולנה מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך והתקנות מכוחו.

ד. במהלך שנת 2025, הונפקו 168,653 מניות בהתאם לתוכנית האופציות לעובדים (ראה ביאור 19).



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:

תוכנית	תיאור התוכנית	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	תוספת מימוש במועד הענקה ש"ח	שווי הוגן במועד ההענקה ש"ח
תוכנית א'(*)	כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	מימוש בנטו (cashless)	2/5/23	2/5/30	המניות תבשלה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.	8.96	3.29
תוכנית ב'(**)	כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	מימוש בנטו (cashless)	21/11/24	21/11/31	המניות תבשלה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.	9.34	3.32

(*) הנתונים בטבלה הם לאופציה בודדת. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה 1,964,051 אופציות קיימות.

(**) הנתונים בטבלה הם לאופציה בודדת. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה 793,500 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 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
8.96	3,361,500	9.15	3,931,350	כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:
9.34	1,066,250	-	-	קיימות במחזור לתחילת התקופה הוענקו
8.96	(437,650)	8.77	(589,100)	חולטו
8.73	(3,000)	8.44	(555,099)	מומשו
8.73	(55,750)	8.44	(29,600)	פקעו
9.15	3,931,350	8.60	2,757,551	קיימות במחזור לתום התקופה (*)
8.73	575,900	8.57	685,551	ניתנות למימוש בתום התקופה

(*) כולל התאמה לדיבידנד שחולק בשנת 2024 בסך של 0.23 ש"ח לאופציות (תוכנית א') והתאמה לדיבידנד שחולק בשנת 2025 בסך של 0.31 ש"ח לאופציות (תוכנית א' וב').

ה. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו:

השווי ההוגן 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 ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

רכיב	תוכנית א'	תוכנית ב'
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	8.54	8.89
מחיר מימוש במועד הענקה (בש"ח)	8.96	9.34
תנודתיות צפויה	45.15%-52.64%	40.91%-46.45%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)	2-6	2-6
שיעור הריבית חסרת סיכון	3.32%-3.59%	4.42%-4.59%



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

להלן פילוח ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
760,526	908,750	1,051,842	לפי סוג שירות/סחורה:
469,393	649,250	539,453	הכנסות מביצוע עבודות
32,908	6,943	36,260	הכנסות מביניית ומכירת דירות
255,943	295,165	399,579	הכנסות ממתן שירותי בניה לחיצוניים ובעלי קרקע(*)
-	-	15,112	הכנסות ממכירת חומרים
1,518,770	1,860,108	2,042,246	הכנסות אחרות
			סה"כ
760,526	908,750	1,051,842	לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:
502,301	656,193	575,713	הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן
255,943	295,165	399,579	הכנסות מביניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן
-	-	15,112	הכנסות ממכירת חומרים
1,518,770	1,860,108	2,042,246	הכנסות אחרות
			סה"כ

(*) שנת 2025 ושנת 2024 כוללות הכנסות מביניית דירות למגורים לבעלי קרקע (התחדשות עירונית) ושנת 2023 כוללת בעיקר הכנסות מביניית דירות למגורים לחיצוניים.

ביאור 21 - עלות ההכנסות

להלן פילוח של העלויות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
473,633	574,204	694,090	א. עלות ביצוע עבודות:
154,658	179,313	160,374	קבלני משנה
46,835	53,784	73,730	עלות חומרים
14,735	16,672	22,705	הוצאות בגין הטבות עובד
3,580	3,856	6,302	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
35,017	22,983	21,315	פחת
1,941	953	6,769	מינהלה (פיקוח, הסדרי תנועה, ביטוח, שמירה)
730,399	851,765	985,285	אחרות
228,939	358,157	295,577	ב. עלות דירות שנמכרו:
111,033	153,276	110,485	קבלני משנה
-	1,862	2,276	מקרקעין
15,606	26,591	31,071	פחת
355,578	539,886	439,409	אחרות (תכנון, ניהול, מימון)



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עלות ההכנסות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,759	-	-
6,998	-	-
-	6,096	31,913
5,260	-	-
3,970	-	-
1,583	-	-
751	-	-
<u>48,321</u>	<u>6,096</u>	<u>31,913</u>

ג. עלות בניית דירות לחיצוניים ולבעלי קרקע:

			קבלני משנה
			עלות חומרים
			עלות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע
			הוצאות בגין הטבות עובד
			השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
			פחת
			אחרות

ד. עלות מכירת חומרים:

56,070	71,492	123,427	קבלני משנה
99,827	121,667	145,232	עלות חומרים
22,485	29,269	40,781	הוצאות בגין הטבות עובד
45,373	53,456	55,047	השכרה ואחזקה של מתקנים וציוד
9,079	15,752	20,331	פחת
31,635	32,272	30,280	תמלוגים
-	-	4,405	אחרות
<u>264,471</u>	<u>323,908</u>	<u>419,503</u>	
(3,185)	(2,804)	(695)	שינויים במלאי
<u>261,286</u>	<u>321,104</u>	<u>418,808</u>	
(44,931)	(66,480)	(71,286)	בנטרול עלות מכירת חומרים בינחברתית
<u>216,355</u>	<u>254,624</u>	<u>347,522</u>	

ה. עלות מכירות מגזר אחרים:

-	-	18,472	הוצאות בגין הטבות עובד
-	-	14,644	עלות חומרים וקבלני משנה
-	-	964	פחת
-	-	7,584	אחרות
-	-	<u>41,664</u>	
-	-	<u>(30,148)</u>	בנטרול עלות קבלני משנה בינחברתית
-	-	<u>11,516</u>	

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,160	48,251	55,923
2,503	3,526	3,073
4,783	8,161	7,647
853	1,154	809
7,888	8,994	10,201

משכורות ותוספות סוציאליות
דמי ניהול
שירותים מקצועיים
מכרזים
פחת והפחתות



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,380	2,844	4,682	שכריות
2,296	1,638	2,731	רכב
2,686	65	442	חובות מסופקים ואבודים
5,942	2,242	3,681	טיפול וקידום פרויקטי נדל"ן ופיתוח עיסקי
5,823	7,599	5,571	אחזקת תוכנה, מחשבים ומשרד, השתלמויות ורווחה
3,859	2,739	3,794	אחרות
88,173	87,213	98,554	סה"כ

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,312	4,767	5,366	משכורות ותוספות סוציאליות
7,303	12,160	11,377	פרסום שיווק ודמי משווק
10,615	16,927	16,743	



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,024	700	439
3,912	41	324
5,936	741	763
(647)	(235)	(5)
(1,198)	(1,672)	(3)
(1,845)	(1,907)	(8)
4,091	(1,166)	755

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,040	2,413	981
627	131	16
-	760	932
454	520	736
3,121	3,824	2,665
1,545	4,617	6,625
11,607	16,809	22,667
28,051	29,075	30,901
1,366	1,207	1,614
-	2,336	7,973
-	2,940	3,355
-	131	13
2,940	1,263	1,984
45,509	58,378	75,132
42,388	54,554	72,467

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 למלאי בשנת 2025 הינם כ- 3.8 מיליוני ש"ח (כ- 4 מיליוני ש"ח בשנת 2024) וסך עלויות מימון אשר שולמו והווננו לרכוש קבוע בשנת 2025 הינם כ- 1.9 מיליוני ש"ח (כ- 0.8 מיליוני ש"ח בשנת 2024). סכום ריבית להיוון ששימש את החברה הינו +1%.



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

2024	2025	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
%	%		
100	100	החברה	אורון תשתיות ובניה (ג.י.) בע"מ (1)
100	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	אורון מערכות (ג.י.) בע"מ (3)(1)
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	100	אורון תשתיות ובניה בע"מ	אורון קרקע בע"מ (5)(1)
100	100	החברה	אורון משאבים בע"מ (6)
-	90	אורון משאבים בע"מ	אורון טרומי בע"מ (7)

- (1) החברות עוסקות בתחום התשתיות.
 (2) החברה עוסקת בתחום ייזום בניה למגורים. בינואר 2024, חברת המגורים מוזגה לחברת אורון נדל"ן.
 (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.
 (7) החברה הוקמה ביום 22 באפריל, 2025.

ב. עסקאות משותפות:

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי

2024	2025	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
%	%		
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 העסקה בוצעה לאחר שהתקבלו כלל האישורים המתלים בחודש מאי. עם השלמת העסקה, 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,459	30,181

סך הכול ערך בספרים של עסקאות משותפות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,540	24	(311)

חלק הקבוצה ברווח (הפסד) 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
2024	2025				
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 - מיסים 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.

ב. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,130	1,761
(183)	(761)
<u>947</u>	<u>1,000</u>
13,117	11,606
(6,247)	(7,418)
<u>6,870</u>	<u>4,188</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות מיסים נדחים



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מיסים על הכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים:

להלן הרכב ותנועות המיסים הנדחים המוצגים במאזנים בגין:

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים להעברה	רכוש קבוע אלפי ש"ח	הפרשי עיתוי	הפרשות לזכויות	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד עדכון מיסים נדחים אחרים
	לצרכי מס אלפי ש"ח		אחרים אלפי ש"ח	עובדים אלפי ש"ח	
15,205	28,758	(7,044)	(8,132)	1,623	
(7,583)	(6,985)	(1,648)	861	189	
(752)	-	-	(752)	-	
6,870	21,773	(8,692)	(8,023)	1,812	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד עדכון מיסים נדחים אחרים
(2,688)	3,373	(1,139)	(5,120)	198	
6	-	-	6	-	
4,188	25,146	(9,831)	(13,137)	2,010	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

ד. מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות מיסים שוטפים מיסים בגין שנים קודמות מס נדחה סה"כ מיסים
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,535	4,655	6,857	
735	(117)	155	
3,660	7,583	2,688	
8,930	12,121	9,700	

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			סה"כ רווח לפני מיסים על ההכנסה שיעור מס סטטוטורי
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,572	47,901	39,281	
23%	23%	23%	
7,722	11,017	9,035	הוצאות מס לפי שיעור מותרות בניכוי מיסים בגין:
1,486	1,488	874	הוצאות לא מוכרות
(150)	(50)	(16)	הכנסות פטורות
(212)	(117)	155	מיסים בגין שנים קודמות
84	(217)	(348)	אחרים
8,930	12,121	9,700	מיסים על ההכנסה 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
658	2,386
(5,989)	(6,094)

במסגרת רכוש שוטף:
חייבים ויתרות חובה

במסגרת התחייבויות שוטפות:
זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
373	386	424
7,872	9,014	8,915

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,081	6,251	6,216
2	2	2
5,081	6,251	6,216
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 כדין, לכל חברת ניהול והיא בנוסף לתמורה בגין כהונתם של גילי עזריה כמנכ"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; (ב) וכן מדרגה נוספת 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.
 - שירותי הניהול והמענק השנתי צמודים למדד המחירים לצרכן, כפי שפורסם בחודש מאי 2023.
 - **הסכמי העסקה הכוללים, עבור כל אחד:**
 - שכר חודשי ברוטו - בסך של 81,670 ש"ח (לאחר הצמדה למדד כמפורט מעלה בסעיף שירותי ניהול לעיל).
 - 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 יומי 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 מפקח 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 הנוהל.

(5) מתכונת אישור עסקאות זניחות

- וועדת הביקורת תבחן כל עסקה כאמור או תגבש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות, על מנת לקבוע אם עסקת בעל העניין איננה "עסקה חריגה" כמפורט בסעיף א' לעיל.
- עסקאות אשר אושרו בהתאם לאמות המידה כאמור ואשר בתוקף בתקופת הדוח כוללות התקשרות בקשר עם שכירות משרדים המושכרים לקבוצה, והעלאת שכר לצד קשור שאינו בעל עניין. היקף התמורה אשר שילמה החברה בשנת 2025 הסתכם בכ- 312 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 ואושררה גם כ"עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות כאמור, החל ממועד ההתקשרות המקורי. ההתקשרות אושרה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, וזאת כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט, 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 כד"ן. 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.
- (9) ביום 2 בדצמבר, 2025, אישרה ועדת הביקורת את התקשרותה של אורון משאבים בהסכם לביצוע עבודות אלומיניום עבור חברת בארות אנרגיה בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), בהיקף של כ- 630 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. ההתקשרות אושרה כעסקה אשר אינה "עסקה חריגה", כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999 וזאת, בהתחשב בכך שההתקשרות (א) נערכה בתנאי שוק מקובלים בשים לב לכך שהתמורה משקפת את מדיניות התמחור שעל פיה אורון משאבים מתמחרת עבודות במהלך העסקים הרגיל עבור חברות הקבוצה ובשים לב להצעות מתחרות מצדדי ג' שהגישו הצעות; (ב) במהלך העסקים הרגיל לאור כך שאורון משאבים נוהגת לבצע באופן שוטף עבודות אלומיניום נשוא ההתקשרות הנ"ל; ו- (ג) אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה רכושה או התחייבויותיה בהתחשב בהיקפה.



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 סיכוני שוק (שחיקת הכנסות לעומת עלויות ופגיעה ברווחיות), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

(1) סיכוני שוק:

(א) חשיפה לשינויים בשערי ריבית:

הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה הינן לרוב בריבית משתנה ולפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית, המשפיעה על ריבית המשכנתאות עלולה לגרום קיטון בביקושים לדירות.

(ב) חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה 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 בהן 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 ולאיתו 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	
4,088	2,044	408,774	(2,044)	2025
3,468	1,734	346,752	(1,734)	2024

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

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



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 סיכונים 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, 2025

סה"כ	משנתיים					עד שנה	
	מ-4 שנים	מ-3 שנים	מ-2 שנים	מ-1 שנים	משנה עד		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
367,437	-	-	-	-	-	367,437	ספקים ונותני שירותים
295,972	-	-	-	-	6,691	289,281	אשראי בנקאי
297,732	-	-	-	14,406	17,607	265,719	זכאים ויתרות זכות
415,316	-	-	102,645	110,540	97,907	104,224	אגרות חוב כולל ריבית
144,805	21,035	9,405	18,322	24,790	41,182	30,071	הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך
121,129	54,603	7,602	7,768	11,768	17,502	21,886	התחייבות בגין חכירה
<u>1,642,391</u>	<u>75,638</u>	<u>17,007</u>	<u>128,735</u>	<u>161,504</u>	<u>180,889</u>	<u>1,078,618</u>	



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

31 בדצמבר, 2024

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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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)

ב. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר, 2025

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
308,453	-	-	-	308,453	-	-	-
78,562	78,562	-	-	-	-	-	-
367,437	367,305	-	132	-	-	-	-
21,487	181	-	-	-	-	-	21,306
297,732	248,548	-	-	-	-	8,686	40,498
280,633	280,633	-	-	-	-	-	-
100,321	-	-	-	100,321	-	-	-
66,240	181	-	-	-	-	-	66,059
6,134	6,134	-	-	-	-	-	-
<u>1,526,999</u>	<u>981,544</u>	<u>-</u>	<u>132</u>	<u>408,774</u>	<u>-</u>	<u>8,686</u>	<u>127,863</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, 2024

סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בהצמדה	בהצמדה	בהצמדה
					למדד	למדד	למדד
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	-	-	-	-	-	-
1,159,291	743,205	12	-	346,752	-	2,231	67,091

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

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,642	35,780	29,582

רווח לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,125	65,125	65,294

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,125	65,125	65,685

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

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	
2024	2025	2024	2025
55,341	-	55,801	-
217,257	372,008	207,471	359,195

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.

(**) אין ריבית שנצברה וטרם שולמה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024.



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.
 - תחום אחרים – בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגטיות לפעילויות לעיל הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים. מדובר בפעילויות חדשות שאינן מופיעות במספרי השוואה.

ב. הכנסות ותוצאות מגזרי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	התאמות	אחרים	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,042,246	-	15,112	399,579	575,713	1,051,842	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(144,391)	37,863	76,276	-	30,252	הכנסות בין מגזריות
<u>2,042,246</u>	<u>(144,391)</u>	<u>52,975</u>	<u>475,855</u>	<u>575,713</u>	<u>1,082,094</u>	סה"כ הכנסות מגזר
<u>226,601</u>	<u>(3,562)</u>	<u>12,603</u>	<u>56,775</u>	<u>103,298</u>	<u>57,487</u>	רווח גולמי (תוצאות מגזר)
311	-	-	311	-	-	חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת הוצאות שלא הוקצו למגזרים
115,297						הוצאות מימון, נטו
72,467						הכנסות אחרות, נטו
(755)						רווח לפני מס
<u>39,281</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 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	
1,860,108	-	295,165	656,193	908,750	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(76,496)	76,304	-	192	הכנסות בין מגזריות
1,860,108	(76,496)	371,469	656,193	908,942	סה"כ הכנסות מגזר
207,737	(362)	51,787	107,918	48,394	רווח גולמי (תוצאות מגזר)
(24)	-	(24)	-	-	חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת הוצאות שלא הוקצו למגזרים
104,140	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
54,554	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
1,166	-	-	-	-	רווח לפני מס
47,901	-	-	-	-	

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
-	(48,942)	48,254	-	688	הכנסות בין מגזריות
1,518,770	(48,942)	304,197	502,301	761,214	סה"כ הכנסות מגזר
168,117	(2,709)	42,911	96,843	31,072	רווח גולמי (תוצאות מגזר)
(2,540)	-	(2,540)	-	-	חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת הוצאות שלא הוקצו למגזרים
98,788	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
42,388	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
(4,091)	-	-	-	-	רווח לפני מס
33,572	-	-	-	-	



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 2025						פחת והפחתות הכנסות מימון הוצאות מימון השקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
סה"כ	התאמות(*)	אחרים	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,074	3,082	1,046	21,494	5,471	8,981	
2,665	521	90	1,592	338	124	
75,132	22,851	58	11,286	35,164	5,773	
142,976	1,333	11,215	103,499	1,444	25,485	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					פחת והפחתות הכנסות מימון הוצאות מימון השקעות ברכוש קבוע
סה"כ	התאמות(*)	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,486	2,247	16,569	5,095	6,575	
3,824	1,539	760	548	977	
58,378	17,084	8,057	31,698	1,539	
47,093	582	43,913	971	1,627	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					פחת והפחתות הכנסות מימון הוצאות מימון השקעות ברכוש קבוע
סה"כ	התאמות(*)	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,180	1,946	9,698	4,852	5,684	
3,121	1,602	265	331	923	
45,509	12,285	1,054	30,127	2,043	
58,331	480	55,027	1,642	1,182	

(*) הוצאות והכנסות מימון בעיקר בגין אגרות חוב, התחייבות בגין חכירה ועודפי מזומנים ושווה מזומנים בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	התאמות (*)	אחרים	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,104,301	50,052	36,094	476,955	955,210	585,990
1,853,963	376,002	22,151	357,982	679,079	418,749

נכסי במגזר
התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	התאמות (*)	תעשייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תשתיות ובניה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,612,949	72,661	367,090	743,103	430,095
1,374,738	275,020	288,475	539,877	271,366

נכסי במגזר
התחייבויות המגזר

(*) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ה. לקוחות עיקריים:

% הכנסות מהלקוח מסך הכנסות			מגזר	
2023	2024	2025		
16%	19%	13%	תשתיות ובניה	לקוח א'
9%	7%	7%	תשתיות ובניה	לקוח ב'
(*)	(*)	6%	תשתיות ובניה	לקוח ג'

(*) פחות מ- 5%.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 12 למרץ, 2026 הודיעה מידרוג על הותרת הדירוג של החברה על - Baa1.il באופק יציב.
- ב. ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שגת הארי". לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ה).
- ג. ביום 21 בינואר, 2026 לאחר אישור הדירקטוריון, השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח במזומן (17 ש"ח למניה). לפרטים נוספים ראה ביאור 18ג'.
- ד. ביום 23 לאוקטובר 2025, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (100%) הודעה מרשות שדות התעופה על זכייה במכרז לביצוע עבודות להרחבת המבנה הקרקעי ומתחם המזון של טרמינל 3 בנתב"ג. העבודה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ-310 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) הצמודה למדד תשומות הבניה והמסחר. תקופת העבודות הינה כ-30 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.
- ה. בהמשך לאמור בביאור 12(2), שותפות כנרת אורון סיימה לבצע את עבודות ההקמה במחצבת דושן והחלה לפעול באמצעות מתקנה החציבה הקבועים שהוקמו בה בתחילת שנת 2026.
- ו. ביום 6 באוגוסט, 2025 קיבלה חברה בת של החברה (100%; אורון תעשיות 18 בע"מ) הודעת זכיה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה חצב, במועצה אזורית דרום השרון בסך של כ-14 מיליון ש"ח, ולתקופת חכירה של 98 שנים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח השונות. החברה פועלת על מנת להשלים את החתימות מול הרשויות. הקרקע מיועדת לעת ז, להקמת מפעלי קצה בתחום התעשייה.
- ז. ביום 2 ביולי, 2025 הוארך תוקף תשקיף מדף עד ליום 9 ליולי 2026.
- ח. ביום 21 ביוני, 2025 קיבלה חברה בת של החברה (100%; אורון תעשיות 18 בע"מ) הודעת זכיה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה מכבים, במועצה אזורית מטה בנימין בסך של כ-46 מיליון ש"ח, ולתקופת חכירה של 98 שנים. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח השונות. הקרקע מיועדת לעת הז, להקמה של מפעלי קצה בתחום התעשייה.
- ט. בחודש יולי, 2025 החברה שילמה את התמורה לרבות הוצאות הפיתוח השונות, בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בגין קרקע שנתקבלה בהקצאה בפטור ממכרז, לתקופת חכירה של 49 שנים באזור התעשייה בעמק שרה בבאר שבע שייעודה לתעשייה, לצורך הקמת מפעל לייצור אלומיניום. נכון למועד הדוח החברה נחתם הסכם הפיתוח לחכירה.
- י. ביום 21 במאי, 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-20 מיליון ש"ח (כ-0.31 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה, אשר שולם בחודש יוני 2025.
- יא. 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, ובכלל זה ציוד מכני לפיזור אספלט, כלי רכב וציוד כללי בסכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה של החברה. ביום 22 בינואר 2025 אישרה רשות התחרות את העסקה. ביום 7 באפריל, 2025 התנאים המתלים להסכם רכישת פעילות בתחום סלילת כבישים מולאו והתמורה שולמה ובמלואה. כמחצית מהתמורה יוחס לרכוש קבוע והיתרה יוחסה בעיקר למוניטין שהוכר בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2025



לכבוד

בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד"). לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.



Deloitte.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

חיפה, 18 במרץ, 2026.

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 אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים
		מזומנים ושווי מזומנים
		הלוואות לחברות מאוחדות
		חייבים ויתרות חובה
		סה"כ נכסים שוטפים
63,117	36,515	
135,988	211,781	
1,001	2,861	
<u>200,206</u>	<u>251,157</u>	
		נכסים לא שוטפים
		השקעות בחברות מאוחדות
		הלוואות לחברות מאוחדות
		נכסי מיסים נדחים
		רכוש קבוע, נטו
		נכס בגין זכות שימוש
		סה"כ נכסים לא שוטפים
204,204	251,243	
100,061	113,999	
1,188	1,132	
1,636	2,342	
5,826	9,228	
<u>312,915</u>	<u>377,944</u>	
<u>513,121</u>	<u>629,101</u>	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
66,405	78,562	
1,436	3,329	
2,367	2,531	
4,051	7,006	
<u>74,259</u>	<u>91,428</u>	
		התחייבויות לא שוטפות
		אגרות חוב
		התחייבות בגין חכירה
		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
196,867	280,633	
3,784	6,993	
<u>200,651</u>	<u>287,626</u>	
		הון
		הון מניות רגילות
		פרמיה
		עודפים
		קרנות הון
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,513	6,529	
64,318	66,351	
199,708	209,289	
(32,328)	(32,122)	
<u>238,211</u>	<u>250,047</u>	
<u>513,121</u>	<u>629,101</u>	סה"כ התחייבויות והון

18 במרץ, 2026

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,457	24,497	26,555	הכנסות מדמי ניהול
23,457	24,497	26,555	רווח גולמי
23,447	24,494	27,152	הוצאות הנהלה וכלליות
500	675	-	הוצאות אחרות
23,947	25,169	27,152	סה"כ הוצאות הפעלה
(490)	(672)	(597)	הפסד מפעולות רגילות
10,742	17,115	22,921	הכנסות מימון
11,888	17,046	22,875	הוצאות מימון
(1,146)	69	46	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
26,104	36,606	30,422	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
24,468	36,003	29,871	רווח לפני מסים על הכנסה
174	(223)	(289)	מיסים על הכנסה
24,642	35,780	29,582	רווח לשנה



קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,642	35,780	29,582
(26,104)	(36,606)	(30,422)
388	442	642
1,549	1,801	2,358
(234)	(18)	14
60	241	275
694	705	678
1,146	(69)	(46)
<u>2,141</u>	<u>2,276</u>	<u>3,081</u>
6,569	884	(1,617)
26	294	1,335
(655)	288	3,049
<u>5,940</u>	<u>1,466</u>	<u>2,767</u>
212	100	-
(1,706)	(136)	(553)
<u>6,587</u>	<u>3,706</u>	<u>5,295</u>
(362)	(566)	(788)
(58,622)	42,819	(96,808)
9,120	3,940	14,998
<u>(49,864)</u>	<u>46,193</u>	<u>(82,598)</u>
110,723	102,478	173,984
(55,000)	(60,617)	(71,406)
(1,620)	(1,975)	(2,552)
(13,008)	(18,170)	(29,324)
(10,000)	(15,000)	(20,001)
<u>31,095</u>	<u>6,716</u>	<u>50,701</u>
(12,182)	56,615	(26,602)
18,684	6,502	63,117
<u>6,502</u>	<u>63,117</u>	<u>36,515</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
פחת והפחתות
פחת בגין נכסי זכות שימוש
מסים נדחים, נטו
הוצאות מיסים
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קישון בחיבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
גידול בספקים ונותני שירותים
גידול (קישון) 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 (שימוש) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
ריבית ששולמה
חלוקת דיבידנד
מזומנים נטו, שנבעו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך שנת 2025 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 558 אלפי ש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה (בשנת 2024 - 171 אלפי ש"ח, בשנת 2023 - 18 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, 2025.

(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					
2024		2025			
בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד		
אלפי ש"ח					
-	63,117	-	36,515	נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בעלות מופחתת:	
-	236,049	-	325,780	מזומנים ושווי מזומנים	
-	1,001	-	2,862	הלוואות לחברות מאוחדות	
-	300,167	-	365,157	חייבים ויתרות חובה	
-	1,436	-	3,329	סה"כ נכסים פיננסיים	
-	263,272	-	359,195	ספקים ונותני שירותים	
-	264,708	-	362,524	אגרות חוב	
-	35,459	-	2,633	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 סיכויי 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		
						ריבית אפקטיבית ממוצע		
							%	
								ליום 31 בדצמבר 2025
3,329	-	-	-	-	3,329	-	ספקים ונותני שירותים	
415,316	-	102,645	110,540	97,907	104,224	7.6%	אגרות חוב כולל ריבית	
<u>418,645</u>	<u>-</u>	<u>102,645</u>	<u>110,540</u>	<u>97,907</u>	<u>107,553</u>			
								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>			



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 ליום 31 בדצמבר, 2025.

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) 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 7.2%.

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ראה באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה באור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.



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)
2,042,246	526,442	523,946	490,580	501,278	הכנסות
1,815,645	456,835	457,741	452,200	448,869	עלות ההכנסות
226,601	69,607	66,205	38,380	52,409	רווח גולמי
98,554	24,638	26,567	25,041	22,308	הוצאות הנהלה וכלליות
16,743	3,897	3,979	5,073	3,794	הוצאות מכירה ושיווק
311	396	(518)	(174)	607	חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(755)	(518)	(108)	150	(279)	הוצאות (הכנסות) אחרות נטו
111,748	41,194	36,285	8,290	25,979	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
75,132	23,811	16,656	18,980	15,685	הוצאות מימון
2,665	532	499	1,057	577	הכנסות מימון
39,281	17,915	20,128	(9,633)	10,871	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
9,700	4,031	4,767	(1,822)	2,724	הוצאות מיסים על ההכנסה
29,581	13,884	15,361	(7,811)	8,147	רווח (הפסד) נקי
29,582	13,912	15,317	(7,794)	8,147	מיוחס לבעלים של החברה האם

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

במהלך שנת 2025 לא הנפיקה החברה ניירות ערך על פי תשקיף¹. לשלמות התמונה יצוין כי במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה ג') בדרך של הקצאה פרטית, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.12.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-098272).

¹ לשלמות התמונה יצוין כי לאחר תאריך מועד הדוח, החברה ביצעה הנפקה פרטית, ראו דיווח מיידי מיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא-2026-01-006998).



תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות (אלפי ש"ח) לתאריך הדוח²

(א) חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם התאגיד	סוג המניות	הון מונפק ונפרע ע.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.	123,492	100%	16,500
אורון נדל"ן בע"מ	בכורה א'	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	100 מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	5,320	100%	247,999
	רגילות	185,272	185,272 ש"ח ע.ג.			
אורון תעשיות 18 בע"מ	רגילות	38,998	123	118,640	100%	22,896
	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	247,999	ריבית קבועה בהיקף של עד -7.59% לז"א וריבית בתוספת פריים+1% לז"ק
אורון תעשיות 18 בע"מ	22,896	ריבית קבועה 2.6% לז"א וריבית בתוספת פריים+1% לז"ק
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	16,500	ריבית 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-46 מיליון ש"ח ולאורון תשתיות ובניה הלוואות נטו, לצורך מימון פעילותה השוטפת/ההון החוזר, בסך של 16 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח התקבלו מאורון תעשיות הלוואה נטו, בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח.

תקנה 13 - הכנסות מחברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

כל החברות המנויות להלן אינן סחירות	רווח (הפסד)		דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
	לפני מס	לאחר מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ	3,844	2,764	--	--	6,088	1,398	7,609	2,259

² כל החברות המופיעות בסעיף זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.



דמי ניהול		ריבית		דיבידנד		רווח (הפסד)		כל החברות המנויות להלן אינן סחירות
לאחר עד תאריך הדוח	לאחר עד תאריך הדוח	לאחר עד תאריך הדוח	לאחר עד תאריך הדוח	לאחר עד תאריך הדוח	לאחר עד תאריך הדוח	לפני מס	לאחר מס	
2,511	9,160	5,098	15,429	--	--	3,590	4,827	אורון נדל"ן בע"מ*
2,301	8,365	110	421	--	--	19,603	25,147	אורון תעשיות 18 בע"מ**

* בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית

** בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית IFRS

תקנה 20 - מסחר בבורסה

ניירות ערך שנרשמו למסחר

- ביום 19.1.2026 נרשמו למסחר 5,882,359 מניות רגילות של החברה, כתוצאה מהצעה לציבור, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל.
- כמו כן, ביום 15.12.2025 נרשמו למסחר 60,000,000 ע.ג. אגרת חוב (סדרה ג'), עקב הרחבת הסדרה, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל.
- יתר על כן, במהלך שנת 2025, נרשמו למסחר 168,653 מניות רגילות של החברה, כתוצאה של מימוש כתבי אופציה שהוקצו במסגרת מתאר לנושאי משרה ועובדים, כמפורט בביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדוח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה וזאת למעט הפסקות מסחר קצובות, שנערכו ביוזמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הנהוגות בעת פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובכלל כן 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			
		ריבית/דמי שכירות/אחר	דמי עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר*	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה, בקשר עם שירותים שנתנו לחברה כבעלי תפקיד בו												
3,086	--	--	--	--	480	--	1,029	1,577	כ-32.6%**	100%	דירקטור ומנכ"ל	(1) גיל (גילי) עזריה



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
3,129	--	--	--	--	480	--	1,029	1,620	כ-32.6%**		יו"ר דירקטוריון	(1) יואל עזריה
1,973	--	--	--	--	--	75	690	1,208	--		מנכ"ל אורון	(2) שאול צוק תשתיות ובניה
1,608	--	--	--	--	--	62	180	1,366	--		מנכ"ל אורון	(3) גל קסטל נדל"ן
1,790	--	--	--	--	--	290	--	1,500	--		מנכ"ל אורון	(4) אלון מוניץ טרומי
1,329	--	--	--	--	--	75	97	1,157	--		סמנכ"ל כספים	(5) עודד בלום
תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנייים בטבלה זו לעיל												
416	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	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 4 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראו נספח א' בדוח מידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 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) 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 רשאי 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 כדיון), 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 2025, ראו המפורט בטבלה לעיל. כמו כן, בחודש יולי 2023, הוקצו למר צוק 120,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.

(3) מר גל קסטל מועסק כמנכ"ל חברת בת, אורון נדל"ן, כאשר ההתקשרות עמו הינה לתקופה בלתי קצובה וכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. מר קסטל זכאי לשכר חודשי ותנאים נלווים מקובלים



בקבוצה לנושאי משרה כפי שמשקף בעלות השכר המפורטת בטבלה לעיל, ובכלל כך נושאת החברה בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד וברכב וכן נושאת בשווי גילום הרכב. מר קסטל זכאי לחופשה שנתית של 24 ימים, דמי מחלה והבראה, ביטוח מנהלים/פנסיה וקרן השתלמות (על מלוא מהשכר). כמו כן, על פי ההסכם עמו זכאי מר קסטל למענק שנתי בכפוף ובהתאם לעמידה בתכנית היעדים של החברה ועד לגובה של 500,000 ₪ ברוטו לשנה, מתוכם מענק שנתי מובטח של 150,000 ₪ ברוטו לשנה. לפרטים באשר למענק לשנת 2025 ראו המפורט בטבלה לעיל. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית, הנגזרת משיעור של 1% מהרווח הנקי לפני מס המצטבר החל משנת 2026 ועד לשנת 2030 (כולל) של תחום הנדל"ן היזמי למגורים, ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת. כמו כן, בחודש יולי 2023, הוקצו למר קסטל 100,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.

(4) מר אלון מוניץ מעניק שירותי ניהול כמנכ"ל חברת בת, אורון טרומי. הסכם הניהול הוא מול חברה בבעלות מר מוניץ, ונערך לתקופה בלתי קצובה וכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים, כאשר למועד הדוח דמי הניהול החודשיים להם זכאי מר מוניץ הינם בהתאם למפורט בטבלה לעיל (בתוספת מע"מ כדיון), והחברה נושאת בעלויות אחזקה ושימוש בטלפון הנייד. בנוסף, נקבעה זכאות לתוספת תשלום שנתית, הנגזרת משיעור של 5% מהרווח הנקי לפני מס המצטבר, של תחום הטרומי, ובלבד ששירותי הניהול בתוקף אותה עת. לפרטים באשר למענק לשנת 2025, ראו המפורט בטבלה לעיל³.

(5) מר עודד בלום משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה, כאשר ההתקשרות עמו הינה לתקופה בלתי קצובה וכל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. מר בלום זכאי לשכר חודשי ותנאים נלווים מקובלים בקבוצה לנושאי משרה כפי שמשקף בעלות השכר המפורטת 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 2025 ראו המפורט בטבלה לעיל. יתר על כן, בחודש יולי 2023, הוקצו למר בלום 120,000 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"). 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.

³ לשלמות התמונה יצוין כי מר מוניץ מחזיק בכ- 10% ממניות חברת אורון טרומי, כמפורט בסעיף 1.2.2.4 לעיל.



תקנה 21א - השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"הגיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ- 32.65% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-31.57% בדילול מלא⁴), בעצמם ובאמצעות תאגידיים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006998) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל השליטה 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.

(ב) עסקאות לא חריגות, זניחות ואחרות

- (1) עסקאות לא חריגות
לפרטים ראו באור ד'28 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 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 31.12.2026, 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.

⁴ 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.



(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 בדין. באמור בס"ק (1) ו-(2) יקרא להלן "**זכות הסירוב**".

יודגש, כי ההתחייבות לתיחום פעילות המפורטת לעיל לא תחול על עסקאות ו/או נכסים ו/או פרויקטים המפורטים להלן: "רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או רכישת יחידות דיור לשימוש פרטי של בעלי השליטה ובני משפחתם ו/או קרקע לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום) ו/או נדל"ן יזמי למשרדים ו/או למסחר ו/או נדל"ן מניב (לרבות קרקעות להשקעה ונדל"ן מניב בהקמה) ו/או מבני מגורים לצורך השכרתם (דיור בר השגה). עוד יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות בישראל בלבד. למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעלי השליטה יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה, יהיו רשאים בעלי השליטה, בין במישרין ובין 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 31.12.2025 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002020) 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 5.1.2026 מס' אסמכתא: 2026-01-002020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025.

תקנה 25א - מען רשום

מען: יהודה הנחתום 6, באר שבע

טלפון: 08-6295000; פקסימיליה: 08-6270051

דואר אלקטרוני: oron@oron-group.co.il



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 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.	
יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל חברת אורן תעשיות 18 בע"מ, נושא משרה בחברות הבנות של החברה, דירקטור בחברות הבנות של החברה.	מנכ"ל החברה, נושא משרה בחברות הבנות של החברה ודירקטור בחברה ובחברות הבנות של החברה.	לא.	לא.	לא.	
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	
השכלה					



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 ו/או הקשורות לחברה.	מנכ"ל משותף בחברה, מנכ"ל חברת אורון תעשיות 18 בע"מ (חברת בת 100%), נושא משרה בחברה ובחברות הבנות של החברה יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבנות ו/או הקשורות לחברה.	עיסוק בחמש השנים האחרונות
דירקטור בקרוויל בע"מ	דח"צ בריט אזורים- ה.פ. ליווינג בע"מ ודירקטור ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	דח"צית בגמא ניהול וסליקה 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 טרומי בע"מ וכן בחברה פרטית בארות אנרגיה פרטית. בע"מ ובחברת אחזקות פרטית.	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 טרומי בע"מ וכן בחברה פרטית בארות אנרגיה בע"מ ובחברת אחזקות פרטית.	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.	שנת לידה	התפקיד שממלא בחברה, בחברות בת או בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו	השכלה	עיסוק בחמש השנים האחרונות	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	
23808165	027933233	200185411	022423552	032967127	038443867	059175604	035812015	052755998
1969	1971	1987	1966	1978	1976	1965	1978	1954
מנכ"ל אורון תשתיות ובניה	מנכ"ל אורון נדל"ן	חשב הקבוצה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"לית רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחלק מהחברות בנות.	סמנכ"לית משאבי אנוש	מבקר פנים
1.10.2022	15.8.2025	12.6.2022	1.2.2023	26.1.2023	1.6.2023	15.3.2022	01.01.2019	30.8.2015
תואר ראשון בהנדסה אזרחית מהטכניון.	תואר ראשון במנהל עסקים וכלכלה- התמחות בשיווק, מהמכללה למנהל.	רו"ח, תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בראיית חשבון והתמחות בשוק ההון, מהמכללה למנהל.	BA – כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. MA- מימון וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. BA – חשבונאות אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון הנדסה תעשייה וניהול – התמחות במערכות מידע מאוניברסיטת בן גוריון. תואר שני – MBA מהאוניברסיטה הפתוחה.	תואר במדעי המדינה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה הפתוחה	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית י-ם.	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל.	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.
מנכ"ל באורון תשתיות ובניה; סמנכ"ל בניה באורון תשתיות ובניה; מנכ"ל רולידי בע"מ	מנכ"ל התחדשות עירונית ומשנה למנכ"ל באורון נדל"ן.	חשב ראשי בחברה; מנהל כספים באורון משאבים (חברת בת 100%), חשב הקבוצה ברב-ברית.	מנהל פיתוח עסקי בחברה.	מנהל מערכות מידע בחברה.	סמנכ"ל מחלקת רכש ולוגיסטיקה בחברה; מנהלת מחלקת הרכש המרכזי ומנהלת מסחרית, של חברת שיכון ובינוי סולל בונה	סמנכ"ל כספים, בחברה, שירותי ייעוץ וליווי עסקי פיננסי.	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה.	רואה חשבון עצמאי, מבקר פנים בחברות פרטיות וציבוריות בארץ ובחו"ל.
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא



תקנה 26ב - מורשי החתימה העצמאיים

למועד פרסום הדוח אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

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 25.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 22.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-036090), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
2. במהלך שנת 2025, החברה לא ערכה אסיפה כללית מיוחדת.

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': 2023-01-048196) ואשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד הדוח, תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה כוללים פרמיית שנתית בסך של 25,580 דולר ארה"ב לתקופה של 18 חודשים, 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 ובקנדה ו- 35,000 דולר לתביעות אחריות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך. תנאי פוליסת הביטוח כאמור אושרו ביום 2.12.2025 על ידי ועדת הביקורת של החברה (בשבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

תאריך: 18 במרץ 2026

<u>שם החותם</u>	<u>תפקיד החותם</u>
גיל עזריה	דירקטור ומנכ"ל
יואל עזריה	יו"ר דירקטוריון