



דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

פרק א' - דוח הדירקטוריון

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק א' דוח דירקטוריון

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן: "תקופת הדוח"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שהדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר התפרסם ביום 22.3.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-029844; "הדוח התקופתי לשנת 2022"), מצוי בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה,

הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. **תחום התשתיות והבניה** - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כד תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בניה ציבורית (ובכלל כד תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבניה תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ; "אורון תשתיות"). בנוסף, יצוין כי במהלך שנת 2022 הקימה אורון תשתיות חברה בת בבעלותה המלאה, אורון מערכות (ג.י.) בע"מ, המתמחה בתכנון פיקוח וביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב). פעילותה של אורון מערכות משתקפת במסגרת ביצוע עבודות אלקטרומכניות הכלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה, מתוך רצון להמשיך ולהעמיק את יכולותיה העצמאיות בתחום זה.

1.2. **תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל** - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק של יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה: (א) אורון נדל"ן בע"מ; ו- (ב) המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתמחה בתחום הבניה למגורים ("חברת המגורים").

1.3. **תחום התעשייה** - תחום הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ ("אורון תעשיות"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%). בנוסף, לאורון תעשיות זכויות (50%) בשותפות כנרת אורון, שותפות מוגבלת ("שותפות כנרת אורון"). לשותפות כאמור הועברו זכויות כל אחד מבין אורון תעשיות ומחצבות כנרת אגש"ח בע"מ, שהינן שותפות להקמה והפעלה של מחצבת דושן, כמפורט בסעיף 4.2 להלן בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2022.

2. הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת

2022

תחום התשתיות והבניה

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31.3.2023 עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 36% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.3.2022 (אשר עמד על כ- 1.3 מיליארד ש"ח) ובדומה לצבר ההזמנות ליום 31.12.22. יובהר כי צבר ההזמנות אינו כולל את צבר ההזמנות של חברת המגורים, אשר פעילותה נכללת תחת פעילות יזום וביצוע נדל"ן למגורים כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.2. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) בתחום זה ליום 31.3.2023 הינו כ- 2.2 מיליארד ש"ח, וזאת לעומת כ- 2.4 מיליארד ש"ח ליום 31.3.2022 וכ- 2.3 מיליארד ש"ח ליום 31.12.2022.

2.3. בנוסף, לחברת המגורים 2 פרויקטים בביצוע עבור צדדי ג', בשיעור השלמה של כ- 92% (נכון ליום 31.3.2023). סך ההכנסות המצטברות שהוכרו בגין הפרויקטים לצדדי ג' ליום 31.3.2023 הינו כ- 181 מיליון ש"ח וסך ההכנסות הצפויות (צבר פרויקטים) בגין פרויקטים אלו ליום 31.3.2023 הינו כ- 18 מיליון ש"ח.

2.4. לאחר תאריך המאזן, החלו העבודות הקבלניות בפרויקט ההתחדשות העירונית באולגה (חדרה).

תחום התעשייה

בהמשך לאמור בסעיף 4.2.3.2 בדוח התקופתי לשנת 2022, לאחר תאריך המאזן נתקבל אישור הממונה על התחרות לרכישת 50% מהזכויות ונכסי מפעל אספלט שהינו בבעלות השותף בשותפות כנרת אורון. נכסי מפעל האספלט יועברו על ידי כל אחד מהשותפים כאשר התוצאות הכלכליות של המפעל יוכרו על ידי השותפות החל מה-1 בפברואר 2023.

כללי

2.5. ה-EBITDA¹ ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמה בכ- 22 מיליון ש"ח, לעומת כ- 17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.6. **סביבה כללית (ריבית ואינפלציה)** - למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת הסביבה הכלכלית כאמור על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.5 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.7. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן, ובכלל כן ביחס לחלוקת דיבידנד ולמתאר לעובדים שאושר בתקופה כאמור ראו באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.3.2023.

¹ רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16. יובהר כי נתון ה-EBITDA אינו נתון מוכר לפי תקני ה-IFRS או כל כללי חשבונאות מקובלים אחרים כמדד למדידת ביצועים פיננסיים ואינו צריך להיחשב כתחליף לרווח או הפסד, לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת או למונחים אחרים של ביצועים תפעוליים או נזילות שנקבעו בהתאם לתקני ה-IFRS. מדד ה-EBITDA משמש את ההנהלה להשוות את ביצועי החברה לתקופות קודמות, לניתוח מגמות ולמטרות תכנון ותקצוב פעילותה.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח):

הסברים לשינויים ביתרות	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	נכסים
ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023.	116,496	48,204	76,067	מזומנים ושווי מזומנים
--	20,029	19,917	22,927	פיקדונות וחשבונות ליווי
הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכל מגזרי הפעילות של החברה.	283,338	272,009	342,745	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול במלאי ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים והתחלות בניה חדשות.	508,804	468,899	516,584	מלאי קרקעות ובניינים למכירה
הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות מראש, מקדמות לספקים ומלאי מחצבה.	47,210	44,941	58,096	נכסים שוטפים אחרים
הקיטון ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממיון יתרות לחייבים זמן-קצר שנובע בעיקר מהשלמת הליך גישור. ראו באור 18ה' (4) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.	54,937	91,799	54,937	חייבים לזמן ארוך
הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה (מפעלי בטון חדשים והגדלת מערך ההובלה העצמית).	105,903	87,952	124,865	רכוש קבוע, נטו
--	44,782	43,991	47,535	נכסים לא שוטפים אחרים
	1,181,499	1,077,712	1,243,756	סה"כ נכסים

הסברים לשינויים ביתרות	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	התחייבויות
הירידה ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה נטו ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. העלייה לעומת תום שנת 2022 נובעת מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות כחלק מהגידול בהיקפי הפעילות ועיתויי תקבולי לקוחות ותשלומי ספקים.	248,991	350,186	325,867	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מעלייה ביתרות הספקים בכל מגזרי הפעילות כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות. הקיטון לעומת תום שנת 2022 נובע מעיתויי תשלום והתחשבות עם ספקים ובמיוחד קבלני משנה.	239,765	163,774	200,988	התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים

התחייבויות	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	הסברים לשינויים ביתרות
זכאים ויתרות זכות	151,292	125,012	159,180	הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרות הפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות והגידול לעומת תום שנת 2022 נובע מהפרשה לדיבידנד לשלם.
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	138,767	54,224	147,212	הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,886	42,263	54,897	הגידול בחלויות ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. ראו באור 15 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
התחייבויות שוטפות אחרות	10,700	8,120	10,352	--
אגרות חוב	110,985	129,969	110,850	הקיטון (נטו) ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת ומנגד הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') כאמור. ראו באור 15 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	3,460	4,879	14,366	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מלקיחת הלוואות חדשות במגזר התעשייה.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	24,906	24,724	25,784	--
הון עצמי מיוחס לבעלים	197,747	174,561	194,260	הגידול ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן בניכוי דיבידנד בסך 10 מש"ח שהוכרו בתקופת הדוח. השינוי לעומת תום שנת 2022 נובע מהרווח לתקופה בניכוי דיבידנד שהוכרו וחולק לאחר תאריך המאזן.
סה"כ	1,181,499	1,077,712	1,243,756	

3.2 תוצאות הפעילות

3.2.1 להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד (אלפי ש"ח):

הסברים לשינויים בתוצאות	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
הגידול במחזור ההכנסות ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.	1,207,114	221,242	325,952	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת הרווחיות במגזר היזום וביצוע נדל"ן למגורים כנגזרת לגידול בהיקף הפעילות.	141,584	30,605	37,714	רווח גולמי
הגידול ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בעלויות השכר ואחרות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים עקב הגידול בהיקפי הפעילות לרבות בתחום ההתחדשות העירונית	80,277	18,601	20,423	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
--	82	653	89	הכנסות אחרות
הרווח התפעולי ברבעון הראשון עלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.	61,389	12,657	20,334	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות המימון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים שנרשמות ברוח"פ לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים.	22,714	4,218	8,609	הוצאות מימון, נטו
--	9,265	2,215	2,258	הוצאות מיסים
--	29,410	6,224	6,513	רווח נקי

3.2.2 תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

הסברים	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
הגידול במחזורי המכירות ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע.	642,009	(*)115,800	146,871	מחזור המכירות
הקטיון בסך הרווח הגולמי ברבעון הראשון והירידה בשיעור הרווח הגולמי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעים מהתאמת רווחיות במספר פרויקטים, המרכיבים את מחזור המכירות, כנגזרת מבקרה שוטפת המבוצעת על הפרויקטים בחברה והגדלת הפרשה בהתאם לתוצאות סופיות בהליך גישור מול קבלן משנה.	33,662	(*)11,979	7,109	רווח גולמי

(*) סיווג מחדש

3.2.3 תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

הסברים	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
הגידול (נטו) ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטי הנדל"ן של החברה ומכירת יח"ד והכרה בהכנסות מהם, שקו"ז מקיטון בהכנסות מפרוייקטי בניה לצדדים שלישיים כתוצאה מסיום ביצוע פרויקטים עבורם	325,280	(*)50,463	112,344	מחזור המכירות
הגידול ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול בהיקפי המכירות ומקצב ההתקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל. כאמור, הפעילות בתחום כוללת ביצוע מספר פרויקטים עבור צדדים שלישיים הנמצאים בשלבי סיום ואשר מטים את שיעור הרווח הגולמי במגזר כלפי מטה.	55,173	(*)5,917	18,877	רווח גולמי

(*) סיווג מחדש

3.2.4 תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

הסברים	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
הגידול ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות, עלייה בתמלוג המשולם ע"י החברה ועליית מחירים.	304,456	66,387	75,933	מחזור המכירות
הקיטון בסך הרווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נגזר בעיקר מתמהיל המוצרים שנמכרו ברבעון לעומת התקופה המקבילה והשפעת העלייה בתמלוג ועליית המחירים על שיעור הרווח.	48,875	11,843	11,222	רווח גולמי

4. נזילות ומקורות המימון

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

הסברים	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2023 נבע בעיקר מקיטון בספקים וגידול בלקוחות, בעיקר במגזר התשתיות והבניה ומגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כחלק מעיתויי תשלומים ותקבולים אל מול גורמים אלו, בקיטון הרווח לתקופה. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול ביתרת במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים וקיטון בהפרשה לגמר עבודות במגזר התשתיות והבניה. תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2022 נבע בעיקר מהגידול ברווח לתקופה, גידול במקדמות מדיירים וגידול ביתרת הספקים, שקו"ז בעיקר	164,991	(52,887)	(88,368)	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

הסברים	שנתי 2022	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		
		2022	2023	
מקיטון ביתרת הזכאים ומגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.				
ברבעון הראשון של שנת 2023 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים נבע בעיקר מגידול ביתרת פקדונות מלקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. תזרים המזומנים בשנת 2022 שימש להשקעה בעיקר ברכוש קבוע במגזר התעשייה ובגידול בפקדונות לקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מגידול בפעילות.	(39,581)	(17,972)	(26,131)	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
התזרים נטו לפעילות מימון במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 נבע בעיקר מנטילת אשראי לזמן קצר לבנקים בכל מגזרי הפעילות. ברבעון המקביל אשתקד התזרים נטו לפעילות מימון שימש לפרעון אשראי לזמן קצר בעיקר במגזר התעשייה ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. בשנת 2022 התזרים שימש להקטנת הלוואות לזמן קצר.	(169,373)	(41,397)	74,070	תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון
	116,496	48,204	76,067	יתרת המזומנים ושוי מזומנים

מקורות מימון

5.

- 5.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללים את ההון העצמי הקיים בחברה, אגרות חוב אשר הונפקו לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בסעיף 5.3 להלן. כמו-כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבונות כל אחד מהפרויקטים ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.
- 5.2. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ובכלל כך בדבר עמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 6 להלן.
- 5.3. להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31.3		
		2022	2023	
הירידה ליום 31 במרץ 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מירידה נטו ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. העלייה לעומת תום שנת 2022 שנובעת מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות כחלק מהגידול בהיקפי הפעילות ועיתויי תקבולי לקוחות ותשלומי ספקים.	248,991	350,186	325,867	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד	3,460	4,879	14,366	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31.3	
		2022	2023
נובע מלקיחת הלוואות חדשות במגזר התעשייה.			
הקישור (נטו) ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת ומנגד הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') כאמור. ראו באור 15 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.	165,871	172,232	165,747
			אגרות חוב סחירות

5.4. מצבת התחייבויות - לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

5.5. להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות - סך החוב של החברה במאוחד ליום 31.3.2023 הינו כ- 506 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 432 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 30 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה וחוב של כ- 44 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. ביום 22 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה 120,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). ביום 17 ביוני 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה ועל פי דוח הצעת מדף וביום 19 ביולי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית (לפרטים ראו סעיף 2.9 בדוח לרבעון השני של שנת 2022. תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: **"שטר הנאמנות"** ו- **"הנאמן"**)². על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2023
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה הינו 194.3 מיליון ש"ח
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "חוב פיננסי נטו" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעון יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 61.5%

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019 יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.3.2023 (ש"ח)	165,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	165,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2023 (ש"ח)	165,747,000
שווי שוק ליום 31.3.2023 (ש"ח)	157,377,000-
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%; לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 5.05%, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.05.2020 (אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדך של ההפניה.
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון 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).
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB' לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-061144) ומיום 19.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090157), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
דירוג במועד הנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון ; כתובת דואר אלקטרוני : Michal@rpn.co.il ; כתובת : יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון : 03-6389200 פקס : 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפי 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 לא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

7. גילוי בהתאם לטיטוט הנחית נדל"ן יזמי

7.1. אירועים במהלך תקופת הדוח -

במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל.

7.2. פרויקטים מהותיים מאוד -

למועד הדוח לחברה חמישה (5) פרויקטים מהותיים מאוד (ארבעה (4) שאינם פרויקטי התחדשות עירונית ואחד (1) פרויקט התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור

7.2.1. פרויקט במבשרת ציון (פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	תום הרבעון הראשון שנת 2023	
74,145	74,145	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
11,107	11,121	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
70,007	92,921	עלויות מצטברות בגין בנייה
9,717	9,717	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
164,976	187,904	סה"כ עלות מצטברת
164,976	187,904	סה"כ עלות מצטברת בספרים
--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
741	868	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
89,846	67,231	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
90,587	68,099	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
45%	58%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
24-ינו	24-ינו	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה		
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
127	52	2	--	--	--	2	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
11,893	5,221	223	--	--	--	223	סה"כ יח"ד מ"ר		
119	22	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
11,086	1,710	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
8	30	2	--	--	--	2	יח"ד שוק חופשי		
807	3,512	223	--	--	--	223	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
127	52	2	--	--	--	2	יח"ד		
13,871	20,646	25,800	--	--	--	25,800	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
13,228	12,069	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן		
22,699	24,822	25,800	--	--	--	25,800	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי		
127	179	181	--	--	--	181	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
11,893	17,115	17,338	--	--	--	17,338	סה"כ יח"ד מ"ר		
119	141	141	--	--	--	141	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
8	38	40	--	--	--	40	יח"ד שוק חופשי		
11,086	12,796	12,796	--	--	--	12,796	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן		
807	4,319	4,542	--	--	--	4,542	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
13,871	16,252	16,375	--	--	--	16,375	סה"כ יח"ד		
13,228	13,047	13,047	--	--	--	13,047	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
22,699	24,559	24,620	--	--	--	24,620	יח"ד שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		
350,793	372,768	373,886	--	--	--	373,886	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט	
164,962	278,148	285,008	--	--	--	285,008	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
60%	85%	86%	--	--	--	86%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה		
84%	100%	100%	--	--	--	100%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן		
11%	54%	57%	--	--	--	57%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי		
118	32	30	--	--	--	30	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
8,748	3,526	3,303	--	--	--	3,303	סה"כ יח"ד מ"ר		
22	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
62	32	30	--	--	--	30	יח"ד שוק חופשי		
1,710	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
7,038	3,526	3,303	--	--	--	3,303	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	2	שטחי מסחר		

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	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 הדוח
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
38,225	13,211	11,623	--	--	--	11,623	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ יח"ד	
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	

7.2.2 פרויקט בראשון לציון (צריפין ; פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	תום הרבעון הראשון שנת 2023	
178,861	179,651	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
8,175	8,724	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
9,335	19,022	עלויות מצטברות בגין בנייה
16,431	16,431	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
212,802	223,827	סה"כ עלות מצטברת
212,802	223,827	סה"כ עלות מצטברת בספרים
--	780	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,648	7,763	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
354,915	344,076	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
364,563	352,619	סה"כ עלות שנותרה להשלמה מהיכן המספר
1.8%	4%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
26-יוני	26-יוני	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה		
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
--	160	21	--	--	--	21	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
--	19,706	1,857	--	--	--	1,857	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	152	20	--	--	--	20	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	18,525	1,728	--	--	--	1,728	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
--	8	1	--	--	--	1	יח"ד שוק חופשי		
--	1,181	128	--	--	--	128	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר ³		
--	160	21	--	--	--	21	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
--	10,195	10,787	--	--	--	10,787	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
--	9,450	9,659	--	--	--	9,659	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן		
--	24,404	25,991	--	--	--	25,991	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי		
--	160	181	--	--	--	181	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
--	19,706	21,563	--	--	--	21,563	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	152	172	--	--	--	172	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	8	9	--	--	--	9	יח"ד שוק חופשי		
--	1,181	1,309	--	--	--	1,309	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	18,525	20,254	--	--	--	20,254	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן		
--	2,878	2,878	--	--	--	2,878	שטחי מסחר		
--	9,450	9,614	--	--	--	9,614	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
--	9,447	9,463	--	--	--	9,463	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	24,404	24,559	--	--	--	24,559	יח"ד שוק חופשי		
--	16,200	16,200	--	--	--	16,200	שטחי מסחר		
--	640,492	641,746	--	--	--	641,746	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט	
--	252,197	273,380	--	--	--	273,380	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
--	41%	46%	--	--	--	46%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה		
--	49%	99%	--	--	--	99%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - תכנית מחיר למשתכן		
--	10%	10%	--	--	--	10%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה - שוק חופשי		
--	230	209	--	--	--	209	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
--	27,394	25,537	--	--	--	25,537	סה"כ יח"ד מ"ר		
--	160	140	--	--	--	140	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	70	69	--	--	--	69	יח"ד שוק חופשי		
--	17,530	15,802	--	--	--	15,802	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
--	9,864	9,736	--	--	--	9,736	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		

³ בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (2,878 מ"ר) במחיר ממוצע למ"ר של 16,200 ש"ח.

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	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 הדוח
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	122,425	114,435	--	--	--	114,435	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ יח"ד	
--	--	--	--	--	--	1	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	9,648	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	1	יח"ד שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	
--	--	--	--	--	--	80	יח"ד מ"ר שוק חופשי	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.2 בדוח התקופתי לשנת 2022).

7.2.3 פרויקט באור יהודה (פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	תום הרבעון הראשון שנת 2023	
119,243	119,243	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
14,349	14,500	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
89,280	114,495	עלויות מצטברות בגין בנייה
6,558	6,558	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
229,430	254,796	סה"כ עלות מצטברת
229,430	254,796	סה"כ עלות מצטברת בספרים
150	150	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,076	4,925	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
121,012	96,303	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
126,238	101,378	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
42%	55%	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
מאי-24	מאי-24	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה		
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
54	97	8	--	--	--	8	סה"כ יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
5,559	9,451	832	--	--	--	832	סה"כ יח"ד מ"ר		
54	59	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
5,559	5,524	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
--	38	8	--	--	--	8	יח"ד שוק חופשי		
--	3,928	832	--	--	--	832	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
1,656	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר ⁴		
54	97	8	--	--	--	8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	
9,597	14,643	22,147	--	--	--	22,147	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ		
9,597	9,469	--	--	--	--	--	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן		
--	21,926	22,147	--	--	--	22,147	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי		
54	151	159	--	--	--	159	סה"כ יח"ד	חוזים מצטברים לסוף תקופה	
5,559	15,010	15,842	--	--	--	15,842	סה"כ יח"ד מ"ר		
54	113	113	--	--	--	113	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	38	46	--	--	--	46	יח"ד שוק חופשי		
5,559	11,082	11,082	--	--	--	11,082	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן		
--	3,928	4,760	--	--	--	4,760	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
1,656	1,656	1,656	--	--	--	1,656	שטחי מסחר		
9,597	13,063	13,541	--	--	--	13,541	סה"כ יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	
9,597	9,531	9,531	--	--	--	9,531	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
--	21,926	22,147	--	--	--	22,147	יח"ד שוק חופשי		
14,874	14,874	14,874	--	--	--	14,874	שטחי מסחר		
431,394	446,457	448,121	--	--	--	448,121	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור שיווק של הפרויקט	
53,347	221,778	241,474	--	--	--	241,474	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
23%	63%	67%	--	--	--	67%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה		
23%	100%	100%	--	--	--	100%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן		
--	30%	37%	--	--	--	37%	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי		
185	88	80	--	--	--	80	סה"כ יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
19,787	10,336	9,504	--	--	--	9,504	סה"כ יח"ד מ"ר		
59	--	--	--	--	--	--	יח"ד תכנית מחיר למשתכן		
126	88	80	--	--	--	80	יח"ד שוק חופשי		
5,523	--	--	--	--	--	--	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן		
14,264	10,336	9,504	--	--	--	9,504	יח"ד מ"ר שוק חופשי		
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר		

⁴ בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (2,878 מ"ר).

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	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 הדוח
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
97,877	63,090	46,287	--	--	--	46,287	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	22,235	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	2	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	22,235	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	--	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	2	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	--	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	2	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	--	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	173	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 הדוח	
--	--	--	--	--	--	--	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 הדוח	

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5.8 בדוח התקופתי לשנת 2022).

7.2.4. פרויקט סיגליות ב' (פרויקט בביצוע; "סיגליות ב'") - יצוין, כי פרויקט זה כולל 2

פרויקטים בהם זכתה החברה, שניהם בשכונת סיגליות בבאר שבע. בהתחשב במיקום הסמוך של הפרויקטים, המאפיינים הדומים והיערכות החברה למועדי תכנון וביצוע דומים, בחרה החברה להציג את הפרויקטים כפרויקט אחד, ובהתאמה כפרויקט מהותי כאמור. יחידות הדיור בפרויקט כולו מיועדות לשוק החופשי.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לתום הרבעון הראשון שנת 2023	
39,761	39,761	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
4,150	4,789	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
316	422	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,197	2,651	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
46,424	47,623	סה"כ עלות מצטברת לא בוצעו עלויות חפירה ודיפון ברבעון
46,424	47,623	סה"כ עלות מצטברת בספרים
--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,344	4,071	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
117,665	118,078	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
507	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
123,516	122,149	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
--	--	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
25-יוני	25-יוני	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משווערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	--	26	--	--	--	26	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	3,128	--	--	--	3,128	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת
--	--	26	--	--	--	26	יח"ד	
--	--	12,471	--	--	--	12,471	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	חוזים מצטברים לסוף תקופה
--	--	26	--	--	--	26	סה"כ יח"ד	
--	--	3,128	--	--	--	3,128	סה"כ יח"ד מ"ר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	--	26	--	--	--	26	סה"כ יח"ד	שיעור שיווק של הפרויקט
--	--	12,471	--	--	--	12,471	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	232,814	--	--	--	232,814	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
--	--	39,010	--	--	--	39,010	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
--	--	17%	--	--	--	17%	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	סה"כ יח"ד
--	--	126	--	--	--	126	סה"כ יח"ד מ"ר	
--	--	15,489	--	--	--	15,489	שטחי מסחר	

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	--	39,148	--	--	--	39,148	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	--	--	--	--	11,968	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח*	
--	--	--	--	--	--	2	חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד*	
--	--	--	--	--	--	11,968	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	

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

7.2.5 פרויקט אולגה (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לתום הרבעון הראשון שנת 2023	
4,291	10,230	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
26,184	27,165	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
90	90	עלויות מצטברות בגין בנייה
241	1,818	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
30,806	39,303	סה"כ עלות מצטברת

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לתום הרבעון הראשון שנת 2023	
30,806	39,303	סה"כ עלות מצטברת בספרים
12,118	6,179	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,509	1,528	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
291,297	291,297	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,007	430	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
307,931	299,434	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
--	--	שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %
יול-26	יול-26	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	82	5	--	--	--	5	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	9,112	555	--	--	--	555	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	82	5	--	--	--	5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	16,324	16,630	--	--	--	16,630	מחיר ממוצע (מ"ר)	
--	82	87	--	--	--	87	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
--	9,112	9,666	--	--	--	9,666	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	82	87	--	--	--	87	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
--	16,324	16,341	--	--	--	16,341	יחידות דיור (מ"ר)	
--	472,203	472,203	--	--	--	472,203	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
--	148,726	157,948	--	--	--	157,948	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
--	34%	37%	--	--	--	37%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
--	156	151	--	--	--	151	יחידות דיור	
--	22,799	22,245	--	--	--	22,245	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
--	--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	

לשנה שנסתיימה ביום		2023					כל התקופה	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 הדוח*
2021	2022	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
--	22,010	27,399	--	--	--	27,339	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 הדוח*	
--	--	--	--	--	--	16,320	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 הדוח, יח"ד*	
--	--	--	--	--	--	4		
--	--	--	--	--	--	16,320		

7.3. פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

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

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במ"ש	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
השלום תל 89 אביב; שטח 4,306 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו-100% חתימות	100% אושרה תוכנית עיצוב ומתקדמים להיתר בנייה- צפי התחלת בנייה, אפריל 2024	25	2.4	60	83	386	120

*הנתונים הינם על בסיס מידע תכנוני וכספי המצוי בידי החברה נכון למועד הדוח. מידע כאמור יתעדכן בהתאם להתקדמות התכנון המפורט ותחילת שיווק הפרויקט. המידע אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש, מועד קבלת ההיתר, המועד הצפוי לסיום בנייה, אומדן העלויות, ההכנסות והרווח הגולמי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך בקבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו וקבלת אישורים סטטוטוריים. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש. עוד יודגש, כי המידע אודות הכנסות ורווחיות הפרויקט מתבססים על ניסיונה של החברה וניתוח שוק הדיור למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בתנאי המימון שייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק הקיימים כיום; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזו לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 5.16 בדוח התקופתי לשנת 2022, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.4.1. ליום 31.12.2022 וליום 31.3.2023 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

7.4.2. יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.9 בדוח התקופתי לשנת 2022, למועד הדוח חלה התקדמות ביחס לשיעור ההחתימות בחלק מהפרויקטים. לפרטים ראו מצגת המתפרסמת על ידי החברה במקביל לדוח זה.

יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

גיל עזריה, דירקטור ומנכ"ל

חלק ב' דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7 - 8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9 - 14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 24 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
116,496	48,204	76,067
20,029	19,917	22,927
283,338	272,009	342,745
36,833	36,035	44,026
508,804	468,899	516,584
10,377	8,906	14,070
<u>975,877</u>	<u>853,970</u>	<u>1,016,419</u>
54,937	91,799	54,937
-	-	1,330
18,919	20,991	18,718
105,903	87,952	124,865
23,789	20,921	25,416
2,074	2,079	2,071
<u>205,622</u>	<u>223,742</u>	<u>227,337</u>
<u>1,181,499</u>	<u>1,077,712</u>	<u>1,243,756</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וחשבונות ליווי
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי קרקעות ובניינים למכירה
מלאי חומרים ועבודות בביצוע

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך
השקעות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נכס בגין זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
248,991	350,186	325,867	התחייבויות והון
54,886	42,263	54,897	התחייבויות שוטפות
239,765	163,774	200,988	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
151,292	125,012	159,180	חלויות שוטפות של אגרות חוב
138,767	54,224	147,212	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,177	8,120	9,070	זכאים ויתרות זכות
2,523	-	1,282	מקדמות מדירים וממזמיני עבודות
			התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
			מיסים לשלם
<u>844,401</u>	<u>743,579</u>	<u>898,496</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
110,985	129,969	110,850	התחייבויות לא שוטפות
3,460	4,879	14,366	אגרות חוב
-	1,947	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,514	2,324	2,558	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
16,258	14,319	17,092	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
6,134	6,134	6,134	התחייבויות בגין חכירה
			זכאים אחרים לזמן ארוך
<u>139,351</u>	<u>159,572</u>	<u>151,000</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
6,513	6,513	6,513	הון
64,125	64,125	64,125	הון מניות
164,286	141,100	160,799	פרמיה
(37,177)	(37,177)	(37,177)	יתרת רווח
			קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>197,747</u>	<u>174,561</u>	<u>194,260</u>	סה"כ הון
<u>1,181,499</u>	<u>1,077,712</u>	<u>1,243,756</u>	סה"כ התחייבויות והון

24 במאי, 2023

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			
	2022	2022		2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח
642,009	(*)115,800	146,871	הכנסות:	
325,281	(*)50,463	112,344	הכנסות מביצוע עבודות	
239,824	54,979	66,737	הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	
1,207,114	221,242	325,952	הכנסות ממכירת חומרים	
			סה"כ הכנסות	
603,070	(*)102,763	140,014	עלות ההכנסות:	
267,047	(*)44,546	92,139	עלות ביצוע עבודות	
195,413	43,328	56,085	עלות מכירת ובניית דירות	
1,065,530	190,637	288,238	עלות מכירות חומרים	
			סה"כ עלות ההכנסות	
141,584	30,605	37,714	רווח גולמי	
73,744	17,530	18,534	הוצאות הנהלה וכלליות	
6,533	1,071	1,889	הוצאות מכירה ושיווק	
82	653	89	הכנסות אחרות, נטו	
61,389	12,657	17,380	רווח מפעולות רגילות	
110	-	192	הכנסות מימון	
22,824	4,218	8,801	הוצאות מימון	
22,714	4,218	8,609	הוצאות מימון, נטו	
38,675	8,439	8,771	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
9,265	2,215	2,258	הוצאות מיסים על ההכנסה	
29,410	6,224	6,513	רווח לתקופה	
0.45	0.1	0.1	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:	
			רווח למניה בסיסי	

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 3.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
6,513	64,125	164,286	(37,177)	197,747
-	-	6,513	-	6,513
-	-	(10,000)	-	(10,000)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>160,799</u>	<u>(37,177)</u>	<u>194,260</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
רווח לתקופה
דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
-	-	6,224	-	6,224
-	-	(4,900)	-	(4,900)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>141,100</u>	<u>(37,177)</u>	<u>174,561</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
רווח לתקופה
דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ, 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
-	-	29,410	-	29,410
-	-	(4,900)	-	(4,900)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>164,286</u>	<u>(37,177)</u>	<u>197,747</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
רווח לתקופה
דיבידנד שחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			
	2022	2022		2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
29,410	6,224	6,513	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
7,008	2,035	2,093	רווח לתקופה	
8,237	2,148	2,483	הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה	
8,200	2,294	2,454	פחת והפחתות	
2,257	180	165	פחת בגין נכס זכות שימוש	
(524)	(134)	(11)	שינוי במיסים נדחים	
22,714	4,218	8,609	רווח ממימוש רכוש קבוע	
77,302	16,965	22,306	הוצאות מימון, נטו	
3,401	(22,130)	(59,407)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:	
(651)	(1,840)	(3,863)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	
62,684	(12,914)	(41,351)	גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים	
(28,695)	(45,450)	(40)	ונכסים פיננסיים אחרים	
126,264	41,720	8,445	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
(66,539)	(26,634)	(7,780)	קיטון בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	
(707)	(897)	44	גידול במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	
(1,218)	253	(3,693)	גידול במלאי בניינים למכירה	
94,539	(67,892)	(107,645)	קיטון בעתודה נטו לפיצויים	
-	-	194	קיטון (גידול) במלאי חומרים	
(6,850)	(1,960)	(3,223)	מיסים שהתקבלו	
164,991	(52,887)	(88,368)	מיסים ששולמו	
			מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(23,633)	(1,588)	(22,225)
946	482	143
(17,178)	(17,066)	(2,898)
200	200	-
-	-	(1,330)
84	-	179
<u>(39,581)</u>	<u>(17,972)</u>	<u>(26,131)</u>
49,949	-	-
(55,000)	-	-
4,200	-	15,000
(3,975)	(792)	(1,540)
(136,266)	(32,610)	74,271
(4,900)	-	-
(9,384)	(2,383)	(2,458)
(13,997)	(5,612)	(11,203)
<u>(169,373)</u>	<u>(41,397)</u>	<u>74,070</u>
(43,963)	(112,255)	(40,429)
160,459	160,459	116,496
<u>116,496</u>	<u>48,204</u>	<u>76,067</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 תמורה ממימוש רכוש קבוע
 הפקדת פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
 פירעון (מתן) הלוואות נטו, לחברות קשורות
 השקעה בחברות מוחזקות
 ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 2,577 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 - 1,317 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורות.
 נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 הכריזה הקבוצה על דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 - 4,900 אלפי ש"ח) שטרם שולם לתום תקופת הדיווח האמורות.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

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

ביאור 3 - הכנסות ועלויות בגין חוזים עם לקוחות

הרכב:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2022 (*)	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

לפי סוג הסחורה/השירות:

	2022 (*)	2023	
642,009	115,800	146,871	הכנסות מביצוע עבודות
211,348	19,323	89,802	הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות
113,933	31,140	22,542	הכנסות מבניית דירות למגורים לחיצוניים
239,824	54,979	66,737	הכנסות ממכירת חומרים
<u>1,207,114</u>	<u>221,242</u>	<u>325,952</u>	סה"כ

לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:

	2022 (*)	2023	
642,009	115,800	146,871	הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן
325,281	50,463	112,344	הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן
239,824	54,979	66,737	הכנסות ממכירות
<u>1,207,114</u>	<u>221,242</u>	<u>325,952</u>	סה"כ

(*) החברה סיווגה מחדש את סכומי ההכנסות וסכומי העלויות באופן עקבי עם האיחוד התפעולי בין חברת המגורים לחברת אורון נדל"ן (להרחבה ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2022) כך שהכנסות בגין בניית דירות לחיצוניים הוצגו יחד עם הכנסות ממכירת דירות וקרקעות חלף הצגתם יחד עם הכנסות מביצוע עבודות. בהתאם ראה לעיל פילוח של הכנסות החברה תוך הפרדה בין תחום הבניה למגורים לחיצוניים לבין הפעילות היזמית.

להלן שינוי הסיווג שבוצע בסעיפי העלויות בהתייחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022:

ליום 31 במרץ, 2022

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102,763	(31,672)	134,435
44,546	31,672	12,874

עלות ביצוע עבודות

עלות מכירת ובניית דירות

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 22 למאי, 2023 הודיעה s&p מעלות על הותרת הדירוג של החברה על - "iBBB".
- ב. ביום 23 באפריל 2023 ובהמשך לביאור 18'3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, נחתם הסדר פשרה מול היזם וחברת הביטוח על שחרור כספי ביטוח בגין נזקים מסויימים שנגרמו בפרוייקט ומנגד הקטנת סכום התביעה. כספי הביטוח צפויים להתקבל בחודשים הקרובים. הליך הגישור בשאר הסוגיות נמשך.
- ג. ביום 16 באפריל 2023 ובהמשך לביאור 18'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, התקבל פסק בוררות לפיו חויבה החברה לשלם למנורה ובהתאם העמידה את סכום ההפרשה בספריה.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 34 ט' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 בדבר התקשרות לרכישת זכויות במחצבת דושן, ביום 21 במרץ 2023 התקבל רולינג ממס הכנסה ובכך הושלמו התנאים המתלים להסכם.
- ה. ביום 21 במרץ, 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח מתוך רווחי שנת 2022 אשר שולם בחודש אפריל, 2023 (דיבידנד למניה 0.15 ש"ח).
- ו. ביום 16 במרץ, 2023, נחתם הסכם בין חברת בת אורון תעשיות 18 בע"מ לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. עם השלמת העיסקה הצדדים יעבירו את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה אמורה לפעול מחצבת דושן ומפעל האספלט. ההסכם מותנה בקבלת אישור הממונה על התחרות וקבלת אישור מס הכנסה לפי סעיף 104 להעברת הזכויות במפעל לשותפות. על פי ההסכם השותפות תהיה זכאית לתוצאות פעילות המפעל החל מתאריך 1 לפברואר, 2023.
ביום 10 במאי 2023 התקבל אישור ההגבלים עסקיים.
- ז. ביום 25 בינואר, 2023 וה- 2 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 4,025,250 כתבי 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 כתבי 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 בארבע מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה.
- ח. ביום 9 בינואר, 2023, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון ולייווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") בדבר פרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 1%-2% 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, ובכללן כך לבעלי המקרקעין בפרוייקט, עד לסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30 בספטמבר, 2026.
- ט. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאימים בנקאיים.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

- א. כללי:
- מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:
- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
 - תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
 - תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023
(בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובנייה אלפי ש"ח
325,952	-	66,737	112,344	146,871
-	(9,196)	9,196	-	-
<u>325,952</u>	<u>(9,196)</u>	<u>75,933</u>	<u>112,344</u>	<u>146,871</u>
<u>37,714</u>	<u>506</u>	<u>11,222</u>	<u>18,877</u>	<u>7,109</u>
20,423				
8,609				
89				
<u>8,771</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות
סה"כ הכנסות המגזר

תוצאות מגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
רווח לפני מס

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 (*)
(בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובנייה אלפי ש"ח
221,242	-	54,979	50,463	115,800
-	(14,408)	14,408	-	-
<u>221,242</u>	<u>(14,408)</u>	<u>66,387</u>	<u>50,463</u>	<u>115,800</u>
<u>30,605</u>	<u>866</u>	<u>11,843</u>	<u>5,917</u>	<u>11,979</u>
18,601				
4,218				
(653)				
<u>8,439</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות
סה"כ הכנסות המגזר

תוצאות מגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
רווח לפני מס

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
1,207,114	-	239,825	325,280	642,009	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות סה"כ הכנסות מגזר
-	(64,631)	64,631	-	-	
<u>1,207,114</u>	<u>(64,631)</u>	<u>304,456</u>	<u>325,280</u>	<u>642,009</u>	
141,584	3,874	48,875	55,173	33,662	תוצאות מגזר הוצאות שלא הוקצו למגזרים הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו רווח לפני מס
80,277					
22,714					
82					
<u>38,675</u>					

(*) בהתאם לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה התאימה את אופן הצגת המגזרים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 על מנת לשקף את אופן סקירת הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)					
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	
1,243,756	12,754	232,003	664,058	334,941	נכסי המגזר
1,049,496	185,969	144,448	491,333	227,746	התחייבויות המגזר

ליום 31 במרץ, 2022 (בלתי מבוקר)					
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	
1,077,712	23,856	153,822	579,774	320,260	נכסי המגזר
903,151	189,710	79,409	430,896	203,136	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	תעשייה אלפי ש"ח	יזום וביצוע נדל"ן למגורים אלפי ש"ח	תשתיות ובניה אלפי ש"ח	
1,181,499	28,834	183,258	626,576	342,831	נכסי במגזר
983,752	180,978	115,650	476,377	210,747	התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן:

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
165,871	172,232	165,747

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (סדרה ב')

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
165,313	174,246	157,377

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (סדרה ב')

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע נוסף

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 24 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
18,684	10,453	2,196
79,058	48,468	87,579
6,968	5,646	5,738
<u>104,710</u>	<u>64,567</u>	<u>95,513</u>
136,385	(*)117,545	142,479
128,013	171,691	132,413
2,402	2,183	2,773
1,485	796	1,480
5,797	5,122	5,568
<u>274,082</u>	<u>297,337</u>	<u>284,713</u>
<u>378,792</u>	<u>361,904</u>	<u>380,226</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מאוחדות
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מאוחדות
הלוואות לחברות מאוחדות
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נכס בגין זכות שימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סיווג מחדש

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
54,886	42,263	54,897	חלויית שוטפות של אגרות חוב
927	1,065	1,213	ספקים ונותני שירותים
1,405	1,138	1,401	התחייבות בגין חכירה לזמן קצר
8,260	(*)8,636	13,281	זכאים ויתרות זכות
65,478	53,102	70,792	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
110,985	129,969	110,850	אגרות חוב
4,582	4,272	4,324	התחייבויות בגין חכירה
115,567	134,241	115,174	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
6,513	6,513	6,513	הון מניות רגילות
64,125	64,125	64,125	פרמיה
164,286	141,100	160,799	עודפים
(37,177)	(37,177)	(37,177)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,747	174,561	194,260	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
378,792	361,904	380,226	סה"כ התחייבויות והון

(*) סיווג מחדש

			24 במאי, 2023
עודד בלום סמנכ"ל כספים	יואל עזריה יו"ר דירקטוריון	גילי עזריה מנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,146	5,090	5,314	הכנסות מדמי ניהול
19,146	5,090	5,314	רווח גולמי
17,878 (5,459)	4,811 -	5,161 -	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
12,419	4,811	5,161	סה"כ הוצאות הפעלה
6,727	279	153	רווח מפעולות רגילות
8,037 9,019	1,756 1,908	2,045 2,001	הכנסות מימון הוצאות מימון
(982)	(152)	44	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,269	6,176	6,258	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
31,014	6,303	6,455	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,604)	(79)	58	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
29,410	6,224	6,513	רווח לתקופה

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
29,410	6,224	6,513	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(25,269)	(6,176)	(6,258)	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
488	305	95	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
1,288	343	351	פחת והפחתות
32	-	-	הפחתת ערך נכסים בגין חכירה
19	(13)	(207)	הפסד ממימוש רכוש קבוע
1,585	92	149	מסים נדחים, נטו
982	(152)	(44)	הוצאות מיסים
8,535	623	599	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
2,782	3,628	2,761	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(272)	(124)	259	קיטון בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
(8,067)	(7,927)	(1,187)	גידול (קיטון) בספקים ונתני שירותים
(5,557)	(4,423)	1,833	קיטון בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	194	מיסים שהתקבלו
(131)	(19)	(1,609)	מיסים ששולמו
2,847	(3,819)	1,017	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
(921)	(27)	(63)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
15,834	2,816	(12,921)	רכישת נכסים קבועים
8,037	1,757	501	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
22,950	4,546	(12,483)	ריבית שהתקבלה
49,949	-	-	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה
(55,000)	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(1,651)	(323)	(431)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(9,859)	(4,300)	(4,591)	פרעון אגרות חוב
(4,900)	-	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
(21,461)	(4,623)	(5,022)	ריבית ששולמה
4,336	(3,895)	(16,488)	חלוקת דיבידנד
14,348	14,348	18,684	מזומנים נטו, ששימשו מפעילות מימון
18,684	10,453	2,196	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 27 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2022 - לא רכשה החברה רכוש קבוע, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

ג. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש סכום של 10,708 אלפי ש"ח מסעיף זכאים ויתרות זכות לסעיף השקעות בחברות מאוחדות בנתוני ההשוואה ליום 31 במרץ, 2022.

ליום 31 במרץ, 2022

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
117,545	(10,708)	128,253
(8,636)	10,708	(19,344)

השקעות בחברות מאוחדות

זכאים ויתרות זכות

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח השנתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 24 במאי, 2023

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, עודד בלום, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתנו את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

היום: 24 במאי, 2023