



**דוח רבעוני ליום 30 לספטמבר 2020**

**חלק א' - דוח דירקטוריון**

**חלק ב' - דוחות כספיים**

**חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית**

## חלק א' דוח דירקטוריון

## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 ("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 2019 אשר התפרסם ביום 26.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-030075) ("הדוח התקופתי לשנת 2019") ושהדוחות לרבעון הראשון והשני של שנת 2020 שפורסמו ביום 31.5.2020 וביום 25.8.2020, בהתאמה (אסמכתאות מס': 2020-01-048874 ו-2020-01-083608, בהתאמה) ("הדוח לרבעון הראשון של שנת 2020" ו-"הדוח לרבעון השני של שנת 2020", בהתאמה), מצויים בפני קוראיו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

יודגש, כי למועד הדוח מתקיימים לגבי החברה התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ועל אף האמור דירקטוריון החברה בחר שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן" כאמור. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1.1.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-000171).

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

### הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

#### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1 **תחום תשתיות** - הכולל ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה מוסדית, בניה למגורים, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות הבנות אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ; "אורון תשתיות"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), שורה בע"מ ("שורה") - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 167%, פמקו הנדסה בע"מ ("פמקו") - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 154%, המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 50.1% ("המתועשת"); לאחר תאריך המאזן מחזיקה החברה ב-100% מהונה המונפק ונפרע של המתועשת, כמפורט בסעיף 2.10 להלן) והמגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100% בשרשור סופי) ("המגורים").

1.2 **תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל** - הכולל איתור פרויקטים אטרקטיביים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ, חברה בת בשליטת החברה המוחזקת בשיעור של 80%.

1.3 **תחום התעשייה** - הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרים לתחום הסלילה (חומרי מחצבה) והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפוזרת ובטון). בתחום זה פועלת הקבוצה למועד הדוח באמצעות אורון תעשיות 18 בע"מ חברה בת בבעלות מלאה (100%).

2. **הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2019 ובדוח לרבעון השני של שנת 2020**

כללי

2.1 צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.9.2020 עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח, גידול של 79% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2019 (אשר עמד על כ- 935 מיליון ש"ח) וגידול של 39% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2019 (אשר עמד על כ- 1.2 מיליארד ש"ח). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 77% לעומת צבר ההזמנות בסמוך למועד הדוח של הרבעון השלישי בשנת 2019 (אשר עמד על כ- 951 מיליון ש"ח). יצוין כי נתוני הצבר כוללים סך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח בגין ביצוע פרויקטים עבור תחום הנדל"ן היזמי.

2.2 צבר דירות למכירה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ליום 30.9.2020 הינו כ- 1.24 מיליארד ש"ח (הכולל כ- 50 מיליון ש"ח בגין פרויקט סיגליות שבביצוע).

2.3 ה- EBITDA<sup>2</sup> ברבעון השלישי הסתכם בכ- 18.9 מיליון ש"ח, לעומת כ- 15.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה- EBITDA לתקופה של תשעה חודשים של שנת 2020, הסתכם ה EBITDA בכ- 54 מיליון ש"ח, לעומת כ- 30.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

אירועים במהלך תקופת הדוח

2.4 ביום 25.8.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישור התקשרות של החברה בהסכם שכירות עם חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ובהתאמה אשרורה, למען הזהירות, כהתקשרות המהווה "עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-083638), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.5 ביום 15.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ לביצוע של עבודות ריבודים והטלאות (הכוללות ייצור, אספקה ופיזור של תערובות אספלט) במרחב דרום. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-092179), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.6 ביום 16.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר התקשרותה של חברת המגורים בהסכם עם צד ג' לביצוע עבודות בפרויקט בראשון לציון, הכולל, בין היתר, עבודות בניה, עבודות פיתוח כללי ופיתוח חוף של כ- 150 יחידות דיור, בתמורה כספית (ברוטו) בסך כולל של כ- 121 מיליון ש"ח (ובתוספת

<sup>2</sup> רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות

מע"מ). לפרטים ראו דיווח מיידני של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-092956), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.7. ביום 18.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר הודעה של רכבת ישראל על ביטול מכרז בו זכתה החברה (באמצעות חברה בת) לביצוע עבודות בניה ותשתית להקמת חיבור שלוחה מסילתית אל נמל הדרום בעיר אשדוד ("המכרז"). ביום 8.10.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני במסגרתו עדכנה על הגשת עתירה מנהלית כנגד ההחלטה לביטול המכרז, וביום 15.11.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר החלטה על דחיית העתירה המנהלית ועל כוונתה לערער על ההחלטה. בהתאם, ביום 22.11.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר הגשת ערעור על ההחלטה כאמור לבית המשפט העליון. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מאותם הימים (אסמכתאות מס': 2020-01-093775, 2020-01-109662 ו-2020-01-122946, 2020-01-125490 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.8. ביום 21.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר מכירת כל שטחי המסחר (2,878 מ"ר) בפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין). לפרטים ראו דיווח מיידני של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-094042), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.9. ביום 11.10.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר דחיית עתירה מנהלית שהוגשה כנגד תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון. לפרטים ראו דיווח מיידני של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-101062), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.10. ביום 1.11.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר הסכם גישור בקשר עם חברת המתועשת, על פיו, בין היתר, תועבר לידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה מלוא הון המניות בחברת המתועשת. לפרטים ראו דיווח מיידני של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-108766), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. נכון לתאריך הדוחות הכספיים הסכם המיזוג אושר וניתן לו תוקף של פסק דין.

2.11. ביום 24.11.2020 פרסמה החברה דיווח מיידני בדבר הסכמות מול מזמין עבודות פרטי, שהינו צד ג', לביצוע עבודות עפר, תשתיות וסלילה באזור הדרום, בהיקף מוערך של כ- 86 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידני של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2020-01-126177), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.12. עדכונים נוספים -

2.12.1 בנוסף לשינוי בהחזקות החברה בחברת המתועשת כמפורט בסעיף 2.10 לעיל, לאחר תאריך המאזן נערכו שינויים בשיעורי החזקה של החברה בחברות שורה ופמקו, כמפורט להלן: (א) בעל מניות המיעוט בפמקו העביר את כל מניותיו בפמקו לחברת שורה, וזאת ללא תמורה (בשים לב להונה העצמי השלילי של פמקו); ו- (ב) אורון תשתיות התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שכיום אורון תשתיות מחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של שורה, ובהתאמה, בשרשור סופי, במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של פמקו (ובשרשור סופי גם החזקותיה של החברה בחברות כאמור הינן בשיעור של 100%). הרכישה כאמור בוצעה ללא תמורה מיידית, ובאופן שנקבע מנגנון לתמורה עתידית לפיו במקרה של קבלת תגמולים מבוררות המתקיימת בקשר עם פרויקט שבוצע, בין היתר,

על ידי שורה, יהיה זכאי בעל מניות המיעוט בשורה שמכר את החזקותיו לתשלום. בהתחשב במנגנון האמור צפויה החברה להכיר בהתחייבות שכתוצאה ממנה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 יחול קיטון בהון העצמי של החברה, המוערך בסך של מיליוני ש"ח בודדים. יודגש, כי הערכות החברה כאמור בדבר ההשפעה על ההון העצמי הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על מידע והערכות שבידי החברה למועד הדוח ואין ודאות בהתממשותן.

בהקשר זה יצוין שהחברה מקדמת רה ארגון בין חברות הקבוצה בתחום התשתיות, באופן שכתוצאה ממנו החברות שורה, פמקו והמתועשת תמזוגנה לחברת אורון תשתיות. מטרת רה הארגון הינה, בין היתר, לרכז את פעילויות החברות כאמור, הפעולות בתחומי התכנון והביצוע של עבודות הנדסה אזרחית, תשתיות, בניה וכיו"ב, תחת חברה אחת ובאופן זה לפעול להשגת יתרונות עסקיים שונים, ובכלל כן ייעול התשומות הניהוליות והתפעוליות תוך איחוד פונקציות, ניצול יעיל יותר של משאבים וכיו"ב. רה הארגון נמצא בשלבים מתקדמים, כאשר הוגשו המסמכים הרלוונטיים לרשויות מס הכנסה ולרשם החברות. החברה ממשיכה להיערך עם השלמת הרה ארגון בפן הלוגיסטי והניהולי, כאשר מתבצעים מהלכים להטמעת המיזוג בפועל.

2.12.2. כחלק מאמצי הקבוצה להרחיב את פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, בוחנת החברה את האפשרות להקמת מפעלי בטון נוספים באזור השפלה והמרכז. במסגרת זו התקשרה במספר הסכמי שכירות באזור השפלה והמרכז ופועלת לקידום המצב התכנוני בשטחים כאמור באופן שיאפשר קבלת היתרי בניה לבניית מפעלי הבטון. ההליכים התכנוניים כאמור נמצאים בראשיתם ולמועד זה אין וודאות בהשלמתם. בהתאם, הסכמי השכירות כאמור כוללים תנאי מתלה לביטול ההסכמים במקרה שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כאמור.

2.13. **השפעת מגפת הקורונה** - למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת מגפת הקורונה על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.10 דוח לרבעון הראשון של שנת 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.14. **עדכון בדבר תכנית רכישה** - ביום 30.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, לפיה יכול ותרכוש החברה מעת לעת, במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק, אגרות החוב (סדרה ב'). התקופה שנקבעה בתכנית הינה עד ה-31.12.2020 ובעלות כוללת של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-032967), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. למועד הדוח, לא ביצעה החברה רכישות על פי תכנית הרכישה כאמור.

2.15. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2020

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2020 (אלפי ש"ח):

הסברים לשינויים ביתרות	31.12.2019	30.09.2019	30.9.2020	נכסים
	89,672	86,757	87,347	מזומנים
מזומנים ששימשו לפירעון יתרת אג"ח סידרה א' לאחר גיוס סדרה חדשה אג"ח ב'.	-	81,155	-	מזומנים ששימשו לפירעון מוקדם של אגרות חוב
העליה בפיקדונות ליום 30 בספטמבר, 2020 לעומת תום שנת 2019 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות וכן מפיקדון שניתן כבטוחה לעסקת הגנה במגזר התשתיות.	5,617	9,558	15,178	פיקדונות
הקיטון ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת תום שנת 2019 והרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות.	259,254	242,959	229,027	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול במלאי ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולתום שנת 2019 נובע מגידול במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי מרכישת קרקעות במסגרת מכרזי מחיר למשתכן בראשון ולציון ובאור יהודה (לפרטים אודות הפרויקטים ראו סעיף 6 להלן).	356,873	194,573	389,914	מלאי בניינים למכירה
הקיטון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת תום שנת 2019 נובע בעיקר מירידה ביתרות שוטפות מול מוסדות.	41,793	29,778	30,109	נכסים שוטפים אחרים
הירידה נובעת מתשלומים בפועל בגין רכוש קבוע שנמכר במגזר התעשייה.	104,687	105,029	103,779	חייבים לזמן ארוך
-	75,568	75,645	70,790	רכוש קבוע
השינוי ביחס ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולתום שנת 2019 נובע בעיקר משינויים בנכסים בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות) הכוללים נכסי נדל"ן בשכירות ארוכת טווח ורכבים המושכרים על ידי החברה בליסינג וכן הפחתת נכסים לא מחושיים.	47,932	46,804	42,790	נכסים לא שוטפים אחרים
	<b>981,396</b>	<b>872,258</b>	<b>968,934</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסברים לשינויים ביתרות	31.12.2019	30.09.2019	30.9.2020	התחייבויות
הגידול ביתרות אשראי לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולתום שנת 2019 נובע בעיקר מגידול באשראי במגזר הנדל"ן היזמי לצורך רכישת קרקעות במסגרת מכרזי מחיר למשתכן בראשון ולציון ובאור יהודה.	313,153	147,560	340,467	אשראי מתאגידים בנקאיים
הירידה ליום 30 בספטמבר, 2020 לעומת תום התקופה המקבילה אשתקד ולתום שנת 2019 נובעת בעיקר מירידה ביתרות הספקים במגזר התשתיות.	166,130	173,885	156,839	התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים
השינוי נובע בעיקר מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות.	111,504	91,144	113,471	זכאים ויתרות זכות

הקישון במקדמות לעומת תום שנת 2019 והרבעון המקביל אשתקד נובע מרישום הכנסות בהיקף גבוה ביחס לתקבולים במגזר הנדל"ן הייזמי.	55,412	57,223	25,834	מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות
הקישון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעה בפירעון מוקדם בסך של כ- 80 מיליון ש"ח בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2019 ורישום חלות שוטפת של אגרות החוב (סדרה ב') שהונפקה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2019. הגידול לעומת שנת 2019 נובע מאופן פריסת החזרי אג"ח ב' שבמחזור.	9,711	88,033	22,187	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקישון לעומת תום שנת 2019 נובע מתשלום מיסים.	12,517	10,726	10,942	התחייבויות שוטפות אחרות
הקישון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' בקיזוז השפעת הפירעון המוקדם של אגרות חוב סדרה א' הירידה משנת 2019 נובעת מפירעונות שוטפים של קרן אגרות החוב סדרה ב' ומיון לחלויות שוטפות.	108,624	108,512	86,885	אגרות חוב
הקישון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילות נובע מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים.	14,424	14,560	13,185	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
הקישון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפחתת התחייבות בגין נכסים בזכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות).	30,792	28,581	28,363	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
הגידול נובע מרווח מיוחס לבעלי המניות בניכוי דיבידנד שחולק במהלך חודש ספטמבר בסך של 10 מיליון ש"ח.	189,042	181,402	199,815	הון עצמי מיוחס לבעלים
הקישון ליום 30 בספטמבר 2020 נובע מהרווח המיוחס לבעלי מניות המיעוט.	(29,913)	(29,368)	(29,054)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>981,396</b>	<b>872,258</b>	<b>968,934</b>	סה"כ התחייבויות והון

3.2. תוצאות הפעילות

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

הסברים לשינויים בתוצאות	שנת 2019	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		
		2019	2020	2019	2020	
הגידול במחזור ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מגזר התעשייה ומגזר הנדל"ן היזמי בשל התקדמות בביצוע ומכירות דירות בפרויקטים בביצוע (לפרטים ראו סעיף 6 להלן) הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול בהכנסות מגזר התשתיות ומגידול במחזור המכירות במגזר התעשייה ומנגד חלה ירידה בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי שנבעת מירידה בהכנסות פרויקטים שהסתיימו וירידה בהכנסות מפרויקטים שנמצאים בשלבים סופיים של ביצוע ומכירות.	879,607	228,592	233,457	616,935	657,971	מחזור המכירות



הגידול ברווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ברווחיות הגולמית במגזר התעשייה. הגידול ברבעון השלישי לעומת הרבעון המקביל נובע מגידול ברווח מגזר התעשייה ומגזר התשתיות בקיזון ירידה ברווח מגזר הייזום.	84,413	24,998	29,330	58,204	82,178	רווח גולמי
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של 2020 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהוצאות שכר, גידול בשירותים מקצועיים ובחובות מסופקים.	53,173	14,526	15,578	38,767	43,153	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של 2020 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהכנסות ממימוש רכוש קבוע.	(682)	(260)	(802)	(134)	(1,312)	הוצאות (הכנסות) אחרות
העלייה ברווח התפעולי נובעת מהעלייה ברווח הגולמי כתוצאה מההשפעות המפורטות לעיל.	31,922	10,732	14,554	19,571	40,337	רווח (הפסד) תפעולי
הירידה בהוצאות המימון לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות המימון השוטף במגזר הנדליין היזמי בפרויקטים שנמצאים בביצוע וכן מירידה בהוצאה חד פעמית בגין מרכיב הפיצוי בפירעון המוקדם של אגרות החוב סדרה א' ברבעון המקביל אשתקד.	17,884	5,938	3,473	13,857	11,708	הוצאות מימון, נטו
העלייה ברווח בתשעת החודשים הראשונים של 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהעלייה ברווח התפעולי, כמפורט לעיל.	10,917	2,847	8,572	1,921	21,632	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לבעלים

**תוצאות הפעילות במגזר התשתיות**

הסברים	שנתי 2019	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		
		2019	2020	2019	2020	
הירידה במחזור בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 וברבעון השלישי ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מירידה במחזור בגין מספר פרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי ביצוע סופיים, כאשר פרויקטים משמעותיים בצבר החברה נמצאים בשלבים ראשוניים וטרם רשמו הכנסות.	644,649	161,560	156,096	462,457	429,196	מחזור המכירות
הגידול ברווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון האחרון של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע משיפור שיעור הרווח עקב שינוי בתמהיל הפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות.	39,807	10,170	12,016	29,384	34,125	רווח גולמי

**תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן הייזמי**

הסברים	שנת 2019	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		
		2019	2020	2019	2020	
הגידול בהכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטים ובמכירות דירות בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד. הירידה ברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה בהכנסות מפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי ביצוע סופיים.	236,479	68,183	50,103	166,051	175,830	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.	26,343	7,667	6,623	17,593	22,016	רווח גולמי

**תוצאות הפעילות במגזר התעשייה**

הסברים	שנת 2019	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		
		2019	2020	2019	2020	
הגידול במחזור המכירות בתשעת החודשים וברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות האספלט והמחצבה כתוצאה מהתקשרויות עם לקוחות נוספים.	126,263	36,566	41,355	93,051	109,381	מחזור המכירות
השינוי ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל, וכן משיפור בשיעור הרווח הגולמי לאחר התייבבות מערך הגריסה במהלך שנת 2019.	16,675	6,460	9,223	11,722	22,446	רווח גולמי

4. נזילות ומקורות המימון

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

הסברים	שנתי 2019	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		
		2019	2020	2019	2020	
הירידה במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי ומירידה ביתרות הספקים בהשוואה לתום שנת 2019 הגידול במזומנים נובע מירידה בסך הרכישות של קרקעות ביחס לתום שנת 2019 וכן מקיטון במקדמות רוכשי דירות. העליה במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של 2020 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל, מקיטון במלאי בניינים למכירה וגידול ביתרות הזכאים.	(127,847)	25,799	69,019	38,340	24,660	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
הקיטון במזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופות המקבילות נובע בעיקר מהפקדת פקדון מיועד לפרעון מוקדם של אגרות חוב סדרה א' בשנת 2019.	13,186	(84,104)	(6,320)	(69,680)	(12,698)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת מזומנים שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד, נובעים בעיקר מגידול במזומנים ב 2019 כתוצאה מהנפקת אג"ח ומנגד ירידה ב 2020 לאור פירעון חלות שוטפת של אגרות חוב וגידול באשראי לזמן קצר. הפער במזומנים לעומת תום שנת 2019 נובע מאשראי מתאגידים בנקאים בהיקף גדול יותר שנלקח בשנת 2019.	117,516	105,005	(44,891)	31,280	(14,287)	תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
--	89,672	167,912	87,757	167,912	87,347	יתרת המזומנים ושווי מזומנים

4.1 מקורות המימון לפעילות החברה כוללות את ההון העצמי הקיים בחברה בתוספת סדרת אג"ח שהונפקה לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בטבלת הנזילות לעיל. כמו-כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבן הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

4.2 לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ובכלל כך בדבר עמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 6 להלן.

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

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר		
		2019	2019	
הגידול ליום 30 בספטמבר, 2020 לעומת 30 בספטמבר 2019 נובע בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי ששימש לרכישת קרקעות.	313,153	147,560	340,467	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הירידה נובעת מפירעון הלוואות לזמן ארוך במגזר התעשייה ובמגזר התשתיות.	14,424	14,560	13,185	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים

הקיטון ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת 30 בספטמבר 2019 נובע מקיום שתי סדרות אגרות חוב ב 30 בספטמבר 2019 עד להשלמת הפרעון המוקדם של אגרות חוב סדרה א' בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2019 וכן מירידה בגין פרעון שוטף אגרות חוב סדרה ב' במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020	118,335	196,545	109,072	<b>אגרות חוב סחירות</b>
---	---------	---------	---------	-------------------------

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

## חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

### 5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

5.1 ביום 22 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה 120,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') ובתאריך הדוח אגרות החוב (סדרה א') נפרעו במלואן ואינן קיימות במחזור. 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")<sup>3</sup>. 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 30 בספטמבר 2020
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 171 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 ונדרות 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 58.8%.

### פרטים נוספים

שם הסדרה	אורן אגח ב'
מועד רישום למסחר / מועד הנפקה	ספטמבר 2019
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 30.9.2020 (ש"ח)	110,400,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	110,400,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2020 (ש"ח)	109,072,000
שווי שוק ליום 30.9.2020 (ש"ח)	112,166,000
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 מידי של החברה מיום 25.05.2020 (אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדף 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 דיווח מיידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-052005), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים 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
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.

ייעוד תמורה

לפרטים ראו סעיף 10 בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח התקופתי לשנת 2019 ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

**6. גילוי בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי**

6.1. **אירועים במהלך תקופת הדוח** - במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, למעט כמפורט בסעיף 2 לעיל.

6.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** - נכון ליום 31.12.2019 וליום 30.9.2020, לחברה ארבעה (4) פרויקטים מהותיים מאוד כהגדרתם בטיטוט הנחיה נדל"ן יזמי שפרסמה רשות ניירות ערך שאינם פרויקטים של התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית ראו סעיף 7.4 להלן בדוח), וזאת כמפורט בסעיף 5.7 בדוח התקופתי לשנת 2019 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, פרויקט בתכנית "מחיר למשתכן" בשכונת סיגליות בבאר שבע, פרויקט בתכנית "מחיר למשתכן" במבשרת ציון, פרויקט בתכנית "מחיר למשתכן" בראשון לציון (צריפין) ופרויקט בתכנית "מחיר למשתכן" באור יהודה.

להלן פרטים אודות הפרויקטים :

6.2.1 פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019	רבעון ראשון שנת 2020	רבעון שני שנת 2020	רבעון שלישי שנת 2020	
<b>עלויות שהושקעו</b>				
56,267	56,267	56,267	56,267	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
7,745	7,973	8,185	8,381	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
140,483	148,687	170,913	177,382	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,231	2,231	2,231	2,231	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)
206,726	215,158	237,596	244,261	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
206,726	215,158	237,596	244,261	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>				
--	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,103	4,875	3,907	3,711	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
47,703	39,499	18,081	11,749	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
52,806	44,374	21,988	15,460	<b>סה"כ עלות שנוותר להשלמה</b>
62%	73%	82%	88%	<b>שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %</b>
דצמ-20	דצמ-20	דצמ-20	פבר-21	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
32	175	19	20	26	--	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,667	20,970	2,532	2,714	3,477	--	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
32	175	19	20	26	--	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,314	8,364	8,696	8,846	8,710	--	מחיר ממוצע (מ"ר)	
32	207	226	246	272	--	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,667	24,637	27,169	29,882	33,381	--	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
8,314	8,467	8,486	8,569	8,586	--	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
--	--	--	--	--	--	יחידות דיור (מ"ר)	
299,913	301,343	301,632	301,445	301,471	--	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
30,949	210,011	233,309	256,233	286,605	--	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	73%	80%	87%	96%	--	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
252	77	58	38	12	--	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
31,404	10,433	7,902	5,188	1,711	--	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
226,522	23,463	13,964	15,710	1,195	--	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	--	12	--	--	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר) <sup>4</sup>	
--	--	--	8,711	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	

6.2.2. פרויקט במבשרת ציון (פרויקט בתכנון)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019	רבעון ראשון שנת 2020	רבעון שני שנת 2020	רבעון שלישי שנת 2020	
<b>עלויות שהושקעו</b>				
70,739	70,739	70,739	70,739	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
1,133	1,114	1,152	1,345	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
63	63	63	64	עלויות מצטברות בגין בנייה
5,090	5,629	6,144	6,665	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
77,025	77,565	78,098	78,813	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
77,025	77,565	78,098	78,813	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>

4  
למועד החתימה על הדוחות בוצעו בפרויקט סיגליות הרשמות ל-4 יח"ד נוספות במחיר ממוצע למ"ר שאינו שונה מהותית ממחיר החוזים שנחתמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020. מניסיון החברה מרבית ההרשמות הופכות לחוזים מחייבים תוך פרק זמן של חודש או מספר חודשים בודדים.



עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
4,543	4,543	4,543	4,543	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
17,587	17,587	17,568	17,375	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
150,278	150,278	150,278	150,277	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,979	2,440	1,925	1,404	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
175,387	174,838	174,305	174,305	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
-	-	-	-	<b>שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %</b>
דצמ-22	דצמ-22	יוני-23	יוני-23	מועד השלמת בנייה צפוי

יודגש כי טרם התקבלו היתרים. יצוין, כי: (א) ביום 30 באפריל 2020 אושרה על ידי וועדת הערר המחוזית תוספת יחידות הדירור בשוק החופשי, בהתאם לבקשת החברה והיזמים הנוספים שהגישו ערר בנושא, באופן המשקף את הנתונים שהוצגו על ידי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ואת הנתונים בטבלה לעיל; ו- (ב) הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים על ידי המועצה המקומית מברשת ציון, כנגד החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ירושלים לאישור תוספת יחידות דירור בשוק החופשי כאמור בס"ק א, אשר נדחתה. לפרטים ראו סעיף 2.9 לדוח זה לעיל.

נוכח השלב המקדמי בו נמצא הפרויקט, טרם החל שיווק הפרויקט.

### 6.2.3. פרויקט בראשון לציון (צריפין; פרויקט בתכנון)

#### עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנסיימה ביום 31.12.2019	רבעון ראשון שנת 2020	רבעון שני שנת 2020	רבעון שלישי שנת 2020	
<b>עלויות שהושקעו</b>				
180,824	180,827	180,828	180,828	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
9	229	503	965	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	18	97	144	עלויות מצטברות בגין בנייה
691	2,415	3,865	5,370	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
181,524	183,489	185,294	187,307	<b>סה"כ עלות מצטברות</b>
181,524	183,489	185,294	187,307	<b>סה"כ עלות מצטברות בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>				
4	4	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
12,756	12,536	12,262	11,800	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
311,157	311,139	311,060	311,013	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,083	6,359	4,909	3,404	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
331,996	330,034	330,034	326,217	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
-	-	-	-	<b>שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %</b>
דצמ-22	דצמ-22	יוני-23	דצמ-23	מועד השלמת בנייה צפוי

נוכח השלב המקדמי בו נמצא הפרויקט, טרם החל שיווק הפרויקט.

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט, באופן שעודף הלוואות הבעלים ביחס לגרעון בהון העצמי של אורון נדל"ן (הלווה), עומד ליום 30.9.2020 על כ- 79 מיליון ש"ח (ההתניה הפיננסית מתייחסת לעודף חיובי; לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7.3 בדוח התקופתי לשנת 2019).

6.2.4. פרויקט אור יהודה (פרויקט בתכנון)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019	רבעון ראשון שנת 2020	רבעון שני שנת 2020	רבעון שלישי שנת 2020	
<b>עלויות שהושקעו</b>				
8,620	103,067	103,556	103,556	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה
-	129	739	972	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	2,944	2,944	עלויות מצטברות בגין בנייה
41	910	1,794	2,684	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
8,661	104,105	109,034	110,157	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
8,661	104,105	109,034	110,157	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>				
96,456	2,009	1,520	1,520	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,908	5,779	5,169	4,936	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
164,979	164,979	162,035	162,035	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
5,066	4,197	3,313	2,423	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
272,409	176,965	172,036	170,914	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
--	--	--	--	<b>שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %</b>
דצמ-23	דצמ-22	יוני-23	דצמ-23	מועד השלמת בנייה צפוי

נוכח השלב המקדמי בו נמצא הפרויקט, טרם החל שיווק הפרויקט. כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט, באופן שההון העצמי המוחשי ההון ליום 30.9.2020 של אורון נדל"ן (הלווה) עומד על 79 מיליון ש"ח (ההתניה הפיננסית מתייחסת להון עצמי מוחשי חיובי; לפרטים נוספים ראו סעיף 5.7.4 בדוח התקופתי לשנת 2019).

6.3. פרויקטים שאינם מהותיים

הפרויקטים שאינם מהותיים הושלמו ונמכרו במלואם במהלך הרבעון השני של שנת 2020 כמפורט בטבלה שלהלן:

שנת 2019	שנת 2020 רבעון 1	שנת 2020 רבעון 2	שנת 2020 רבעון 3	פרמטר	שם הפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה האפקטיבי בכל אחד מהפרויקטים - 80%)
29	4	3	-	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	Concept מגדל העמק
3,393	489	366	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	
8,496	8,440	8,956	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	
20	1	5	-	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	רמות קוטג'ים, באר שבע
3,268	161	803	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	
12,062	11,662	11,449	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	

6.4. פרטים נוספים אודות פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

מספר	מיקום הפרויקט	מקרקעי	סוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד חדשות	סטטוס הסכמי של הפרויקט*	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה
1	תל-אביב	דרך השלום 87-89	פינוי בינוי	72	172	כ-89% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תב"ע מאושרת. מועד צפוי לקבלת היתר בניה במהלך 2022.
2	גבעת אולגה		פינוי בינוי	36	274	כ-96% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תב"ע מאושרת. מועד צפוי לקבלת היתר בניה במהלך 2022.
3	יבנה		פינוי בינוי	48	202	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית
4	בת ים, החשמונאים		פינוי בינוי	72	267	כ-70% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	תב"ע בתוקף, לקראת דיון תוכנית לאיחוד וחלוקה
5	בת ים, בלפור		פינוי בינוי	61 וכן 13 חנויות	248	כ-75% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה שניה לוועדה המקומית
6	בת ים, המגינים		פינוי בינוי	76 וכן 13 חנויות	320	בשלב חתימת הסכם מחייב עם הדיירים	לקראת הגשה לוועדה המקומית
7	הוד השרון		פינוי בינוי	32	117	כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם מחייב.	לקראת הגשה לוועדה המקומית
8	תל-אביב	דרך השלום 93-101	פינוי בינוי	180	450	בחלק מהבניינים חתמו 80%-90% על הסכם מחייב ובהחלק טרם החלה ההחתמה	לקראת התחלת תכנון

5 המועד הצפוי לקבלת היתר בניה הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, ובכלל כן בדבר קבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו וקבלת אישורים סטטוטוריים. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש.

תאריך: 26, בנובמבר, 2020

---

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 30 בספטמבר, 2020  
(בלתי מבוקרים)**

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר, 2020

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3 - 4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6 - 7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8 - 9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10 - 17	באורים 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 30 בספטמבר 2020, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף סקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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, 26 בנובמבר, 2020

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
89,672	86,757	87,347
-	81,155	-
5,617	9,558	15,178
259,254	242,959	229,027
31,514	17,897	20,372
356,873	194,573	389,914
10,279	11,881	9,737
<u>753,209</u>	<u>644,780</u>	<u>751,575</u>
104,687	105,029	103,779
*15,302	15,699	13,588
75,568	75,645	70,790
28,479	26,937	25,606
4,151	4,168	3,596
<u>228,187</u>	<u>227,478</u>	<u>217,359</u>
<u>981,396</u>	<u>872,258</u>	<u>968,934</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מיועדים לפרעון מוקדם של אגרות חוב  
פקדונות  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים למכירה  
מלאי חומרים

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך  
נכסי מיסים נדחים  
רכוש קבוע, נטו  
נכס בגין זכות שימוש  
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

\*ראה ביאור 7 סיווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
313,153	147,560	340,467
9,711	88,033	22,187
166,130	173,885	156,839
111,504	91,144	113,471
55,412	57,223	25,834
7,458	6,500	7,384
5,059	4,226	3,558
668,427	568,571	669,740
108,624	108,512	86,885
14,424	14,560	13,185
5,948	5,761	5,948
3,220	1,951	3,220
21,364	20,730	18,935
*260	139	260
153,840	151,653	128,433
6,513	6,513	6,513
64,125	64,125	64,125
118,404	110,716	129,177
-	48	-
189,042	181,402	199,815
(29,913)	(29,368)	(29,054)
159,129	152,034	170,761
981,396	872,258	968,934

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות  
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר  
מיסים לשלם

##### סה"כ התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבויות מיסים נדחים

##### סה"כ התחייבויות לא שוטפות

#### הון

הון מניות  
פרמיה  
יתרת רווח  
קרן הון בגין הטבות עובדים  
הון המיוחס לבעלים של החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

##### סה"כ הון

##### סה"כ התחייבויות והון

\*ראה ביאור 7 סיווג מחדש

26 בנובמבר, 2020

אלון הרפז סמנכ"ל כספים	יואל עזריה יו"ר דירקטוריון	גילי עזריה מנכ"ל משותף - דירקטור	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

הבאורים 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**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
535,575	129,181	144,284	372,618	380,833	<b>הכנסות:</b>
236,479	68,183	50,103	166,051	175,830	הכנסות מביצוע עבודות
107,553	31,228	39,070	78,266	101,308	הכנסות ממכירת דירות
879,607	228,592	233,457	616,935	657,971	הכנסות ממכירת חומרים
					סה"כ הכנסות
498,125	119,400	134,985	346,512	354,345	<b>עלות ההכנסות:</b>
207,758	59,760	39,493	146,678	143,739	עלות ביצוע עבודות
89,311	24,434	29,649	65,541	77,709	עלות דירות שנמכרו
795,194	203,594	204,127	558,731	575,793	עלות מכירות חומרים
					סה"כ עלות ההכנסות
84,413	24,998	29,330	58,204	82,178	<b>רווח גולמי</b>
49,057	13,563	14,813	35,759	40,815	הוצאות הנהלה וכלליות
4,116	963	765	3,008	2,338	הוצאות מכירה ושיווק
(682)	(260)	(802)	(134)	(1,312)	הכנסות אחרות, נטו
31,922	10,732	14,554	19,571	40,337	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
212	33	9	173	94	הכנסות מימון
18,096	5,971	3,482	14,030	11,802	הוצאות מימון
17,884	5,938	3,473	13,857	11,708	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
14,038	4,794	11,081	5,714	28,629	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(4,974)	(1,947)	(2,509)	(3,793)	(6,997)	מיסים על הכנסה
9,064	2,847	8,572	1,921	21,632	<b>רווח לתקופה</b>
10,917	2,859	7,601	3,229	20,773	<b>רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:</b>
(1,853)	(12)	971	(1,308)	859	בעלים של החברה האם
9,064	2,847	8,572	1,921	21,632	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,917	2,859	7,601	3,229	20,773	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
(1,853)	(12)	971	(1,308)	859	בעלים של החברה האם
9,064	2,847	8,572	1,921	21,632	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.17	0.04	0.12	0.05	0.32	<b>רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
0.17	0.04	0.12	0.05	0.32	רווח למניה בסיסי
					רווח למניה מדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
-	-	20,773	-	20,773	859	21,632
-	-	(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>129,177</u>	<u>-</u>	<u>199,815</u>	<u>(20,054)</u>	<u>170,761</u>

**יתרה ליום 1 בינואר, 2020**

רווח לתקופה

דיבידנד שחולק

**יתרה ליום**

**30 בספטמבר, 2020**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113
-	-	3,229	-	3,229	(1,308)	1,921
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>110,716</u>	<u>48</u>	<u>181,402</u>	<u>(29,368)</u>	<u>152,034</u>

**יתרה ליום 1 בינואר, 2019**

רווח לתקופה

**יתרה ליום**

**30 בספטמבר, 2019**

הבאורים 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 30 בספטמבר, 2020 (בלתי מבוקר)**

הון מניות	פרמיה	עודפים	סך הכל		
			קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ש"ח	מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,513	64,125	131,576	-	202,214	172,189
-	-	7,601	-	7,601	8,572
-	-	(10,000)	-	(10,000)	(10,000)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>129,177</u>	<u>-</u>	<u>199,815</u>	<u>170,761</u>

**יתרה ליום 1 ביולי, 2020**

רווח לתקופה  
דיבידנד שחולק

**יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)**

הון מניות	פרמיה	עודפים	סך הכל		
			קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ש"ח	מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,513	64,125	107,857	48	178,543	149,187
-	-	2,859	-	2,859	2,847
-	-	-	-	-	(12)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>110,716</u>	<u>48</u>	<u>181,402</u>	<u>52,034</u>

**יתרה ליום 1 ביולי, 2019**

רווח לתקופה

**יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019**

**לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)**

הון מניות	פרמיה	עודפים	סך הכל		
			קרן הון בגין הטבות עובדים אלפי ש"ח	מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,513	64,125	107,487	48	178,173	150,113
-	-	10,917	(48)	10,869	9,016
-	-	-	-	-	(1,853)
<u>6,513</u>	<u>64,125</u>	<u>118,404</u>	<u>-</u>	<u>189,042</u>	<u>159,129</u>

**יתרה ליום 1 בינואר, 2019**

רווח (הפסד) לשנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
9,064	2,847	8,572	1,921	21,632	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
4,577	1,226	1,920	3,913	5,283	רווח (הפסד) לתקופה
5,931	*2,571	1,849	*4,059	6,020	הוצאות מיסים על ההכנסה
9,474	2,338	2,601	7,116	7,707	פחת נכסי שימוש
396	721	589	(120)	1,714	פחת והפחתות
(356)	-	189	-	(297)	שינוי במיסים נדחים
17,884	5,938	3,473	13,857	11,708	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
46,970	15,641	19,193	30,746	53,767	הוצאות מימון, נטו
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(48,343)	(18,705)	26	(44,719)	29,904	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך
(28,402)	(5,556)	(646)	2,580	14,008	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים
(148,970)	16,557	21,456	13,330	(33,041)	שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
1,231	136	3,000	(371)	542	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה
(4,298)	20,607	29,695	4,068	(8,218)	קיטון (גידול) במלאי חומרים
18,940	(16,436)	7,832	(3,083)	4,772	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
32,672	13,798	(9,546)	34,482	(29,578)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,269	-	-	-	-	גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות
(175,901)	10,401	51,817	6,278	(21,611)	גידול בעתודה נטו לפיצויים
(1,671)	(243)	(2,382)	(1,308)	(8,393)	מיסים ששולמו
2,755	-	391	2,615	897	מיסים שהתקבלו
(127,847)	25,799	69,019	38,340	24,660	<b>מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>

\* מוין מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	(7,059)	(1,822)	(5,325)	(3,905)
	446	996	1,004	755
	(30)	-	(30)	-
	-	(81,155)	(81,155)	-
	19,767	(2,123)	15,826	(9,561)
	62	-	-	13
	13,186	(84,104)	(69,680)	(12,698)
	118,214	118,214	118,214	-
	(117,000)	-	(39,000)	(9,600)
	(2,391)	(601)	(1,787)	(2,323)
	134,257	(7,505)	(31,319)	26,288
	-	-	-	2,000
	(6,247)	(2,283)	(3,766)	(6,274)
	-	-	(10,000)	(10,000)
	(9,317)	(2,820)	(11,062)	(14,378)
	117,516	105,005	31,280	(14,287)
	2,855	46,700	(60)	(2,325)
	86,817	40,057	86,817	89,672
	89,672	86,757	86,757	87,347

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
 מזומנים מיועדים לפרעון מוקדם של אגרות חוב  
 גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו  
 ריבית שהתקבלה  
**מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב, נטו  
 פרעון אגרות חוב  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פרעון התחייבות בגין חכירה  
 דיבידנד ששולם  
 ריבית ששולמה  
**מזומנים נטו לפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**נספח א' - פעולות שאינן במזומן**

א. נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 620 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 – 1,082 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 1.693 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורות.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים 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 – הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית, והקמת תשתיות ומבנים בישראל.
- תחום הנדל"ן היזמי למגורים – הכולל בעיקר ייזום, תכנון בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה – הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים 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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים (ראה ביאור 3).

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**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
535,575	129,181	144,284	372,618	380,833	לפי סוג הסחורות והשירות
236,479	68,183	50,103	166,051	175,830	הכנסות מביצוע עבודות
107,553	31,228	39,070	78,266	101,308	הכנסות ממכירת דירות
879,607	228,592	233,457	616,935	657,971	הכנסות ממכירת חומרים סה"כ
					לפי עיתוי הכנסות
535,575	129,181	144,284	372,618	380,833	הכנסות מביצוע עבודות
236,479	68,183	50,103	166,051	175,830	הכנסות ממכירת דירות
107,553	31,228	39,070	78,266	101,308	הכנסות ממכירת חומרים
879,607	228,592	233,457	616,935	657,971	סה"כ

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. בחודש נובמבר הושגו הסכמות עם בעלי מניות המיעוט בשורה בע"מ (להלן: שורה) ופמקו הנדסה בע"מ (להלן: פמקו), כמפורט להלן: (א) בעל מניות המיעוט בפמקו העביר את כל מניותיו בפמקו לחברת שורה, וזאת ללא תמורה (בשים לב להונה העצמי השלילי של פמקו); ו- (ב) אורון תשתיות ובנייה התקשרה עם בעל מניות המיעוט בשורה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיו בשורה, כך שכיום אורון תשתיות ובנייה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של שורה (100% משורה), ובהתאמה, בשרשור סופי, במלוא הונה המונפק והנפרע של פמקו (100% מפמקו). הרכישה כאמור בוצעה ללא תמורה מיידית, ובאופן שנקבע מנגנון לתמורה עתידית לפיו במקרה של קבלת תגמולים מבוררות המתקיימת בקשר עם פרויקט שבוצע, בין היתר, על ידי שורה, יהיה זכאי בעל מניות המיעוט בשורה, שמכר את החזקותיו, לתשלום.
- בהתחשב במנגנון האמור ליום השגת ההסכמות, החברה תכיר בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020, בהתחייבות שכתוצאה ממנה יחול קיטון בהון העצמי של החברה, המוערך בסך של מיליוני ש"ח בודדים.
- ב. ביום 24.11.2020 דיווחה החברה כי באותו היום התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת בדבר הסכמות מול מזמין עבודות פרטי, שהינו צד ג', לביצוע עבודות עפר, תשתיות וסלילה באזור הדרום, בהיקף מוערך של כ- 86 מיליון ש"ח.
- ג. ביום 29.10.2020, על רקע בקשה שהוגשה על ידי אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) בחודש יוני 2020, לאכיפת שעבוד ולמינוי כונס נכסים על מניות בעל מניות המיעוט בחברת המתועשת בע"מ, נחתם הסכם גישור בין חברת הבת לבין בעל מניות המיעוט. בהתאם להסכם הגישור, מלוא מניות השותף במתועשת תועבר לידי החברה הבת, כך שמלוא הונה המונפק והנפרע של המתועשת יהיה בבעלות של החברה הבת. ביום 15.11.20 ניתן תוקף של פסק דין כאמור והצדדים פועלים להשלמת העברת המניות ברשם החברות. כמו כן במסגרת הסכם הגישור, הוסכם כי ישולם למתועשת או לחברה הבת סך מצטבר של 2.5 מיליון ש"ח אשר מחציתו שולם במעמד החתימה ונכון למועד הדוח השיק נפרע והיתרה תשולם על פני מספר שנים לרבות בדרך של קיזוז מתקבולים שיתקבלו בפרויקט שסוכם. בנוסף, במסגרת הסכם הגישור נקבעו הוראות בדבר אחריות הצדדים בגין התחייבות שיכול ותהיינה ביחס לפרויקטים שהחלו טרם רכישת מניות המתועשת על ידי החברה הבת וכן הוראות נוספות שנועדו להבטיח את כלל ההתחייבויות של בעל מניות המיעוט ו/או מי מטעמו, כמפורט בהסכם הגישור. עם אישור הסכם הגישור ובמועד האישור בפועל, ההון המיוחס לבעלים של החברה (ההון ללא זכויות המיעוט) יקטן בסכום הנאמד בכ- 18.3 מיליון ש"ח, כאשר סך ההון (במאוחד) של החברה צפוי לגדול בסכום הנאמד בכ- 6.4 מיליון ש"ח. מאחר שאירוע הסכם הגישור נחתם לאחר תאריך המאזן, ההשפעה כאמור תקבל ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
- ד. ביום 11.10.2020 דיווחה החברה על דחיית עתירה מנהלית שהוגשה על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון כנגד החלטה לאישור תוספת יחידות דיור בפרויקט של החברה במסגרת תכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון וכי ביום 8.10.2020 דחה בית המשפט המחוזי בירושלים (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) את העתירה כאמור, כך שהחלטה לאשר הקלות של תוספת 35 יח"ד בפרויקט נותרה בעינה (באופן התואם לנתונים אשר הוצגו ביחס לפרויקט בדוחותיה של החברה).

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- ה. ביום 21.09.2020 דיווחה החברה כי ביום 17.09.2020 התקשרה חברה בת (80%) של החברה, בהסכם למכירת כל שטחי המסחר בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן בראשון לציון (צריפין) בסך כולל של 46.6 מיליון ₪.
- ו. ביום 15.09.2020 דיווחה החברה כי ביום 14.09.2020 התקבלה בידי חברה בת בשליטה מלאה (100%) של החברה, הודעת זכייה במכרז של נתיבי ישראל לביצוע עבודות ריבודים והטלאות, ההתקשרות איננה כוללת מסגרת כספית מחייבת. בהתאם לניסיון העבר של המזמין, היקף הכולל ביחס לשנת 2020 הוערך בכ- 133 מיליון ₪ לצורך הפרויקט התקשרה נתיבי ישראל עם זוכה נוסף כך חלקה של החברה בפרויקט צפוי לעמוד על כ-40% מהפרויקט.
- ז. ביום 24.8.2020 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ₪ בגין רווחי השנים 2019 ו-2020, אשר שולם בתאריך 15.09.2020.
- ח. ביום 22.07.2020 דיווחה החברה כי ביום 22.7.2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת זכייה במכרז של רכבת ישראל בע"מ לביצוע עבודות בניה ותשתית להקמת חיבור שלוחה מסילתית אל נמל הדרום בעיר אשדוד. התמורה בגין העבודות מוערכת בסך של כ- 163 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). ביום 18.09.2020 דיווחה החברה כי בתאריך 17.09.2020 התקבלה בידי החברה הודעה של רכבת ישראל בדבר ביטול המכרז בעקבות השגות של מציעים על תוצאות המכרז וכוונתה של הרכבת לצאת למכרז חדש.
- ט. ביום 27.07.2020 דיווחה החברה כי ביום 27.7.2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה אישרה כי התמלאו התנאים למתן תוקף לתוכנית בניין עיר, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של חברת בת של החברה (אורון נדל"ן בע"מ) בגבעת אולגה (רח' הגדוד העברי) בחדרה ("הפרויקט"). לפי התכנית כאמור ניתן יהיה לבנות 274 יחידות דיור בשני בניינים בפרויקט, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים (ובכלל כך השגת 100% חתימות, קבלת היתר בניה והתקשרות לליווי בנקאי).
- י. ביום 7.7.2020 התקבלה בידי החברה שומת מע"מ לשנים 2015 - 2019 בגין חובות עבר המתייחסים לטענות מע"מ באשר לסוגיית ההכרה בתשומות מע"מ בחברת אחזקות. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים סכומים אשר להערכת יועציה המקצועיים והמשפטיים הינו מספק.
- יא. ביום 16.06.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר אישורה של תכנית בנין עיר (תב"ע) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במחוז תל אביב-יפו, בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) של אורון נדל"ן בדרך השלום בתל אביב ("הפרויקט"). לפי התכנית כאמור ניתן יהיה לבנות 172 יחידות דיור בארבעה מבנים בפרויקט, אשר הקמתו עודנה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים (ובכלל כך השגת 100% חתימות, קבלת היתר בניה והתקשרות לליווי בנקאי).
- יב. ביום 24.05.2020 הודיעה הודיעה Standard & Poor's Maalot על הורדת דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה ב') (שבמחזור "אגרות החוב") מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB וכן על העלאת הריבית ב 0.25% שנובעת מירידת דירוג זו. לפרטים נוספים בדבר ההתניות הפיננסיות ראה ביאור 16 ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.
- יג. ביום 5.4.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של החברה הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) לביצוע עבודות בכביש 60 של חברת מוריה בתמורה המוערכת בכ-273 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ כדין).
- יד. ביום 8.3.2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת מחלף באזור להבים (מחלף להבים) הכולל סלילת כבישים, הקמת מערכי גישור ועבודות תשתית נלוות לכך. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 78 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
- טו. ביום 17.3.2020 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת יפה נוף על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות את הסדרת התוואי המסילתי, הסדרת כבישים וכן עבודות תשתית נלוות לכך, כחלק מפרויקט חיבור נמל המפרץ מקטע מערבי. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 107 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
- טז. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים.

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

באור 5 - דיווח מגזרי  
 א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 30 בספטמבר, 2020**

(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
657,971	-	101,308	175,830	380,833
-	(56,436)	8,073	-	48,363
<u>657,971</u>	<u>(56,436)</u>	<u>109,381</u>	<u>175,830</u>	<u>429,196</u>
<u>82,178</u>	<u>3,591</u>	<u>22,446</u>	<u>22,016</u>	<u>34,125</u>
43,153				
11,708				
(1,312)				
<u>28,629</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים  
 הכנסות בין מגזריות  
 סה"כ הכנסות מגזר  
 תוצאות מגזר  
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
 רווח לפני מס

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 30 בספטמבר, 2019**

(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
616,935	-	78,266	166,051	372,618
-	(104,624)	14,785	-	89,839
<u>616,935</u>	<u>(104,624)</u>	<u>93,051</u>	<u>166,051</u>	<u>462,457</u>
<u>58,204</u>	<u>(495)</u>	<u>11,722</u>	<u>17,593</u>	<u>29,384</u>
38,767				
13,857				
(134)				
<u>5,714</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים  
 הכנסות בין מגזריות  
 סה"כ הכנסות מגזר  
 תוצאות מגזר  
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
 רווח לפני מס

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 30 בספטמבר, 2020**

(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
233,457		39,070	50,103	144,284
-	(14,093)	2,285	-	11,808
<u>233,457</u>	<u>(14,093)</u>	<u>41,355</u>	<u>50,103</u>	<u>156,092</u>
<u>29,330</u>	<u>1,468</u>	<u>9,223</u>	<u>6,623</u>	<u>12,016</u>
15,578				
3,473				
(802)				
<u>11,081</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים  
 הכנסות בין מגזריות  
 סה"כ הכנסות מגזר  
 תוצאות מגזר  
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים  
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
 רווח לפני מס

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

באור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
 ביום 30 בספטמבר, 2019

(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
228,592	-	31,228	68,183	129,181
-	(37,717)	5,338	-	32,379
<u>228,592</u>	<u>(37,717)</u>	<u>36,566</u>	<u>68,183</u>	<u>161,560</u>
24,998	701	6,460	7,667	10,170
14,526				
5,938				
(260)				
<u>4,794</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים

הכנסות בין מגזריות

סה"כ הכנסות מגזר

תוצאות מגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

(מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
879,607	-	107,553	236,479	535,575
-	(127,784)	18,710	-	109,074
<u>879,607</u>	<u>(127,784)</u>	<u>126,263</u>	<u>236,479</u>	<u>644,649</u>
84,413	1,588	16,675	26,343	39,807
53,173				
17,884				
(682)				
<u>14,038</u>				

הכנסות מלקוחות חיצוניים

הכנסות בין מגזריות

סה"כ הכנסות מגזר

תוצאות מגזר

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הפסד לפני מס

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

באור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 30 בספטמבר, 2020				
(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
968,934	34,222	136,619	457,168	340,925
<u>798,173</u>	<u>121,628</u>	<u>57,024</u>	<u>374,125</u>	<u>245,396</u>

נכסי המגזר  
התחייבויות המגזר

ליום 30 בספטמבר, 2019				
(בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
872,258	137,148	141,412	256,531	337,167
<u>720,224</u>	<u>217,804</u>	<u>72,387</u>	<u>192,221</u>	<u>237,812</u>

נכסי המגזר  
התחייבויות המגזר

ליום 31 בדצמבר 2019				
(מבוקר)				
סה"כ	התאמות	תעשייה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים	תשתיות
981,396	25,707	139,515	447,381	368,793
<u>822,267</u>	<u>129,650</u>	<u>62,394</u>	<u>375,618</u>	<u>254,605</u>

נכסי המגזר  
התחייבויות המגזר

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**באור 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 לשוויים ההוגן:

שווי הוגן ליום			יתרה בספרים ליום		
31	30	30	31	30	30
בדצמבר	בספטמבר	בספטמבר	בדצמבר	בספטמבר	בספטמבר
2019	2019	2020	2019	2019	2020
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

-	81,081	-	-	78,321	-	אגרות חוב (סדרה א')
121,992	119,592	112,166	118,335	118,224	109,072	אגרות חובה (סדרה ב')

**באור 7 - סיווג מחדש**

הקבוצה סיווגה מחדש סכום של 2,276 אלפי ש"ח מסעיף התחייבויות מיסים נדחים לסעיף נכסי מיסים נדחים בנתוני ההשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019. הסיווג מחדש נובע מהתאמת נתוני ההשוואה לאופן הצגתן של עסקאות מסוימות בדוחות הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2020.

**ליום 31 בדצמבר, 2019**

כמדווח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח		נכסי מיסים נדחים
	השינוי	אלפי ש"ח	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,302	(2,276)	17,578	נכסי מיסים נדחים
(260)	2,276	(2,536)	התחייבויות מיסים נדחים

**ביאור 8 - נגיף קורונה (COVID-19)**

כאמור בדוח הכספי של החברה לשנת 2019 ובדוח הדירקטוריון שצורף לו, תחומי הפעילות של החברה הוגדרו כחיוניים ובהתאם העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כסדרה, כאשר הפגיעה בעבודה השוטפת באתרי העבודה ובמפעלי החברה הינה בהיקפים שאינם מהותיים.

להלן יוצגו בתמצית ההשלכות העיקריות לפי תחומי הפעילות של החברה:

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

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 8 - נגיף קורונה (COVID-19) (המשך)

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

**תחום הנדל"ן היזמי** - בטווח הקצר, שלושה מבין ארבעה מהפרויקטים המהותיים של החברה (פרויקטים בתכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון, בראשון לציון ובאור יהודה), נמצאים בשלבי תכנון בהם לא מאותרות מגבלות מהותיות למתכננים ולאדריכלים להמשיך בעבודה המשרדית הנחוצה לקידום הפרויקטים. בהתייחס לפרויקטים בביצוע, הפרויקט היחיד בשלבי ביצוע קרוב לסימום, כאשר נותרו למכירה דירות ספורות בלבד. בטווח הארוך יותר, הערכת החברה היא שסיכוי השיווק ממשיכים להיות נמוכים יחסית, בהתחשב, בין היתר, בפרק הזמן החזוי לשיווק הפרויקטים האמורים (התחלת שיווק חזויה בעוד מספר חודשים עד כשנה לפרויקטים השונים) ושיווק מרבית הדירות באמצעות תכנית מחיר למשתכן.

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 בספטמבר 2020  
(בלתי מבוקר)



לכבוד  
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ  
באר שבע

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 26 בנובמבר, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	2020
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
15,855	43,040	24,389
-	81,155	-
37,055	24,840	10,587
3,584	8,731	2,883
<u>56,494</u>	<u>157,766</u>	<u>37,859</u>
114,009	106,349	146,565
147,517	133,986	133,487
1,687	1,922	1,376
1,236	1,189	1,059
6,701	6,953	6,751
1,988	1,988	1,483
<u>273,138</u>	<u>252,387</u>	<u>290,721</u>
<u>329,632</u>	<u>410,153</u>	<u>328,580</u>
9,711	88,033	22,187
1,788	1,326	1,679
240	371	-
1,129	1,100	1,396
13,430	14,424	11,083
<u>26,298</u>	<u>105,254</u>	<u>36,345</u>
108,624	108,512	86,885
-	-	-
-	9,061	-
5,668	5,924	5,535
<u>114,292</u>	<u>123,497</u>	<u>92,420</u>
6,513	6,513	6,513
64,125	64,125	64,125
118,404	110,716	129,177
-	48	-
<u>189,042</u>	<u>181,402</u>	<u>199,815</u>
<u>329,632</u>	<u>410,153</u>	<u>328,580</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושוי מזומנים  
מזומנים מיועדים לפרעון מוקדם של אגרות חוב  
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  
נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
מיסים לשלם  
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר  
זכאים ויתרות זכות  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
התחייבות מיסים נדחים  
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בגין חכירה  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון**

הון מניות רגילות  
פרמיה  
עודפים  
קרן הון בגין הטבות עובדים  
**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

**סה"כ התחייבויות והון**

26 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אלון הרפז  
סמנכ"ל כספים

יואל עזריה  
יו"ר דירקטוריון

גילי עזריה  
מנכ"ל ודירקטור

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <b>2019</b>	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
אלפי ש"ח						
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
10,324	2,602	3,682	7,743	11,233	הכנסות מדמי ניהול	
1,620	405	-	1,215	810	הכנסות מזכיונות כרייה	
11,944	3,007	3,682	8,958	12,043	<b>סה"כ הכנסות</b>	
12,697	3,153	5,584	9,582	15,127	הוצאות הנהלה וכלליות	
1,466	-	-	-	-	הכנסות אחרות	
(2,219)	(146)	(1,902)	(624)	(3,084)	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>	
8,950	2,199	2,525	6,580	8,094	הכנסות מימון	
7,021	3,075	1,687	5,328	4,906	הוצאות מימון	
1,929	(876)	838	1,252	3,188	<b>הכנסות מימון, נטו</b>	
11,279	3,669	8,376	2,801	20,758	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
10,989	2,647	7,312	3,429	20,862	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>	
72	(212)	(289)	200	89	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	
10,917	2,859	7,601	3,229	20,773	<b>רווח לתקופה</b>	

**קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
10,917	2,859	8,976	3,229	22,148
(11,279)	(3,669)	(9,751)	(2,801)	(22,133)
452	118	335	336	836
967	550	345	701	1,017
3	2	(24)	2	(71)
48	(214)	(265)	198	160
(1,929)	876	(838)	(1,252)	(3,188)
(821)	552	(1,222)	413	(1,231)
3,209	(2,665)	962	224	2,030
471	385	195	9	(109)
592	(248)	616	(785)	745
4,272	(2,528)	1,773	552	2,666
(293)	-	-	(295)	(447)
3,158	(2,006)	551	(434)	988
(409)	(66)	(4)	(254)	(154)
-	-	-	8	-
-	(81,155)	-	(81,155)	-
(19,041)	3,898	18,277	6,705	27,420
8,801	585	2,526	4,380	6,812
(10,649)	(76,738)	20,799	(70,316)	34,078
118,214	118,214	-	118,214	-
(117,000)	-	(9,600)	(39,000)	(9,600)
-	-	(10,000)	-	(10,000)
-	-	-	9,000	-
(5,587)	-	(2,996)	(2,438)	(5,999)
(1,069)	(624)	(321)	(774)	(933)
(5,442)	117,590	(22,917)	85,002	(26,532)
(12,933)	38,846	(1,567)	14,252	8,534
28,788	4,194	25,956	28,788	15,855
15,855	43,040	24,389	43,040	24,389

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה  
חלק החברה (ברווחי) חברות מוחזקות  
פחת הפחתות  
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה  
מסים נדחים, נטו  
הוצאות מיסים  
הכנסות מימון, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה  
לזמן ארוך  
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים  
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות

מיסים ששולמו

**מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת**

**תזרים מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממכירת רכוש קבוע  
מזומנים מיועדים לפרעון מוקדם של אגרות חוב  
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
ריבית שהתקבלה

**מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
פירעון אגרות חוב  
דיבידנד ששולם  
קבלת הלוואה מחברה בת  
ריבית ששולמה  
פרעון התחייבות בגין חכירה

**מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון**

**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**נספח א' - פעולות שאינן במזומן**

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 18 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 - 62 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 76 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת 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 ומיידים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 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 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

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

## 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 ויואל עזריה - מנכ"לים משותפים
2. אלון הרפז - 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2020 (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 מנכ"ל משותף

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (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: 26 בנובמבר, 2020

---

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל משותף



**הצהרת מנכ"ל משותף**

אני, יואל עזריה, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (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 : 26 בנובמבר, 2020

---

יואל עזריה, מנכ"ל משותף

## הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אלון הרפז, 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 השלישי של שנת 2020 (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, להערכתי 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: 26 בנובמבר, 2020