קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 אשר התפרסם ביום 25.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048214) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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 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 כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בניה ציבורית (ובכלל כך 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 ("**אורון נדלן**"); 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 השותפות בשותפות להקמה והפעלה של מחצבת דושן, כמפורט בסעיף 4.2 להלן בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2022.

2. **<u>הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2022 ובדוח לרבעון הראשון של שנת 2023</u>**

תחום התשתיות והבניה

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.6.2023 עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 12% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.06.2022 אשר עמד על כ-1.5 מיליארד ש"ח ובדומה לצבר ההזמנות ליום 31.12.2022. 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.

2.2. בחודש אוגוסט 2023 נמסרה לאורון תשתיות ובניה הודעת זכייה בקשר עם פרויקט לביצוע עבודות פיתוח תשתיות בשכונת "אפיקי נחל" באופקים, בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למועד הדוח התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות. תקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה 20 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודות.

תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.3. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) בתחום זה ליום 30.6.2023 הינו כ- 2.2 מיליארד ש"ח, וזאת לעומת כ- 2.4 מיליארד ש"ח ליום 30.6.2022 וכ- 2.2 מיליארד ש"ח ליום 31.3.2023 (צבר הדירות כאמור ליום 31.12.2022 עמד על כ- 2.3 מיליארד ש"ח).

2.4. בנוסף, לחברת המגורים 2 פרויקטים בביצוע עבור צדדי ג', בשיעור השלמה של כ- 98% (נכון ליום 30.6.2023). סך ההכנסות המצטברות שהוכרו בגין הפרויקטים לצדדי ג' ליום 30.6.2023 הינו כ- 191 מיליון ש"ח וסך ההכנסות הצפויות (צבר פרויקטים) בגין פרויקטים אלו ליום 30.6.2023 הינו כ- 4 מיליון ש"ח.

2.5. בחודש יולי 2023 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט סיגליות בבאר שבע.

תחום התעשייה

2.6. במהלך הרבעון נתקבלו כל האישורים המתלים בהסכם לרכישת 50% ממפעל האספלט בפוריה (לפרטים נוספים, ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2023). בהתאם, הושלמה הרכישה ע"י אורון תעשיות ונכסי המפעל הועברו ע"י הצדדים (אורון תעשיות ומחצבות כנרת), כל אחד על פי חלקו לשותפות כנרת אורון ולעת הזו מחזיקה שותפות כנרת אורון בזכויות החציבה של מחצבת דושן ובנכסי מפעל האספלט.

2.7. במהלך הרבעון, בהמשך לאמור בסעיף 4.2.1.1 בדוח התקופתי לשנת 2022, בדבר כוונת החברה להמשיך להגדיל את מערך ההובלה העצמאי שלה כדי להקנות לה גמישות תפעולית, ובהתחשב בהרחבת פעילותה בתחום התעשיות, עיבתה וחידשה החברה את צי המשאיות שבבעלותה. יצוין כי החברה ממשיכה לעשות שימוש גם בחברות הובלה חיצוניות.

כללי

2.8. ה- EBITDA[1] ברבעון השני של שנת 2023 ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2023 הסתכם בכ- 24.6 מיליון ש"ח ובכ- 47 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 15.3 מיליון ש"ח וכ- 32.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2022, בהתאמה.

2.9. ביום 22.5.2023 הודיעה חברת הדירוג מעלות על הותרת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') ללא שינוי ('ilBBB'). לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22.5.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-046672 ו-2023-15-054474), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.10. ביום 4.6.2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה בחברה, את הסמכת יו"ר דירקטוריון החברה, מר יואל עזריה, למלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונת קרובו, מר גיל עזריה, כמנכ"ל החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר יואל עזריה כיו"ר הדירקטוריון ואת תנאי כהונתו והעסקתו של מר גיל עזריה כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה אודות זימון האסיפה מיום 24.4.2023 ומיום 24.5.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-044361, 2023-01-048190 ו-2023-01-048196) ובדבר תוצאות האסיפה מיום 4.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061254), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.11. ביום 6.7.2023 הודיעה חברת הדירוג מעלות על מתן דירוג 'ilBBB' להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 113 מיליון ש"ח ע.נ. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-075987), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.12. בהתאם לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 6.7.2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף כולל של כ-112 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דיווחים מיידים בדבר פרסום דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות מיום 6.7.2023 ומיום 9.7.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-076470 ו-2023-01-077514), בהתאמה וכן תוצאות ההנפקה מיום 9.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-077508), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.13. ביום 10.7.2023 פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2023-01-077337), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.14. ביום 25.7.2023 השלימה החברה הקצאת 3,657,500 אופציות לנושאי משרה, מנהלים ועובדים, בהתאם למתאר שפרסמה החברה ביום 10.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-043069), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. לפרטים אודות מצבת הון מעודכנת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-088314), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.15. ביום 14.8.2023 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול), את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון עזריה, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה, בתפקיד רכז תפעול באורון נדל"ן, וזאת בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין),

---

[1] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות. 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.

התש"ס–2000. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-094101), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.16. **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.

2.17. לאירועים נוספים, לרבות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2023.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2023 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	85,676	68,940	116,496	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023.
פקדונות וחשבונות ליווי	54,024	18,421	20,029	הגידול בפיקדונות ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעליה בתקבולים מרוכשי דירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
לקוחות והכנסות לקבל	355,178	335,471	283,338	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכלל מגזרי הפעילות של החברה כמפורט בהמשך.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	571,386	474,412	508,804	הגידול במלאי ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים, התחלות בניה חדשות לרבות הכרה לראשונה של מלאי "קרקע" של פרויקט התחדשות עירונית (אולגה).
נכסים שוטפים אחרים	107,117	36,991	55,559	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות מראש בפרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומקדמות לספקים ולקבלנים במגזר התשתיות והבניה.
חייבים לזמן ארוך	54,937	68,258	54,937	הקיטון ליום 30 ביוני 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).
רכוש קבוע, נטו	138,798	93,907	105,903	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשיה (מפעלי בטון חדשים והגדלת מערך המשאיות להובלה עצמית).
נכסים לא שוטפים אחרים	70,334	41,856	44,782	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעה ומתן הלוואה לשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
סה"כ נכסים	**1,437,450**	**1,138,256**	**1,189,848**	

התחייבויות	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	394,534	338,532	248,991	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה 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 ותשלומים לספקים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	221,714	178,049	248,114	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מעלייה ביתרות הספקים וקבלנים בכל מגזרי הפעילות כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות. הקיטון לעומת תום שנת 2022 נובע מעיתויי תשלום והתחשבנות עם ספקים ובמיוחד קבלני משנה.
זכאים ויתרות זכות	188,367	150,018	151,292	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במקדמות ממזמיני עבודה במגזר התשתיות והבניה והכרה לראשונה של התחייבויות שונות לדיירים בדירות המפונות בפרויקט התחדשות עירונית (אולגה) במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	176,769	87,735	138,767	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,907	42,280	54,886	הגידול בחלויות ליום 30 ביוני 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	45,123	7,219	10,700	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית (אולגה) במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
אגרות חוב	110,716	129,680	110,985	הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 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	17,792	4,071	3,460	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מלקיחת הלוואות חדשות במגזר התעשיה, בעיקר לצרכי עיבוי מערך ההובלה העצמית.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	25,869	20,760	24,906	עיקר היתרה נובעת מהתחייבות ארוכה בגין חכירה. הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהסכם שכירות משרדי הקבוצה בחולון.
הון עצמי מיוחס לבעלים	201,659	179,912	197,747	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן, בניכוי דיבידנד בסך 10 מש"ח שחולק בתקופת הדוח.
סה"כ	**1,437,450**	**1,138,256**	**1,189,848**	

3.2. תוצאות הפעילות

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים לשינויים בתוצאות
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	348,448	280,811	674,400	502,053	1,207,114	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.
רווח גולמי	38,699	30,973	76,413	61,578	141,584	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מהגידול במכירות וברווחיות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	252,57	20,083	42,998	38,684	80,277	הגידול בהוצאות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מהשקת תוכנית אופציות לעובדים והוצאות תשלום מבוסס מניות הנגזר ממנה וגידול בפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים הגורר עלויות נוספות של כ"א, שיווק ומכירות.
הכנסות אחרות וחלק החברה ברווחי שותפות	2,068	187	2,157	840	82	הגידול בהכנסות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול במגזר התעשיה עקב רווח הון שנוצר ממכירת רכוש קבוע ורווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
רווח תפעולי	18,192	11,077	35,572	23,734	61,389	הרווח התפעולי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים לשינויים בתוצאות
	2023	2022	2023	2022		
הוצאות מימון, נטו	9,843	4,309	18,452	8,527	22,714	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מהפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בשל הוצאות מימון שנרשמות בדוח רו"ה לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים ומעליית שיעור הריבית.
הוצאות מיסים	1,884	1,417	4,142	3,632	9,265	--
רווח נקי	6,465	5,351	12,978	11,575	29,410	--

3.2.2. <u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	176,460	166,646(*)	323,331	282,446(*)	642,009	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	12,166	11,620(*)	19,275	23,599(*)	33,662	השינוי בסך הרווח הגולמי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות ומשינוי הרווחיות בפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות.

(*) סיווג מחדש

3.2.3. <u>תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	105,216	55,909(*)	217,560	106,372(*)	325,280	הגידול נטו ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מתחילת ביצוע ושיווק של פרוייקטים חדשים ע"י החברה לקראת סוף שנת 2022 ותחילת שנת 2023, שקוזז מירידה בהיקף ביצוע פרוייקטי בניה למגורים לצדדים שלישיים
רווח גולמי	17,569	7,444(*)	36,446	13,361(*)	55,173	הגידול ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מהגידול בהיקפי המכירות ומקצב ההתקדמות בביצוע הפרויקטים כמוסבר לעיל.

(*) סיווג מחדש

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	77,013	76,265	152,947	142,652	304,456	הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופה המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מעליה בתמלוג המשולם ע"י החברה ועליית מחירים.
רווח גולמי	9,978	11,982	21,200	23,825	48,875	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נגזר בעיקר מתמהיל המוצרים שנמכרו ברבעון לעומת התקופה המקבילה .

4. **<u>נזילות ומקורות המימון</u>**

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
תזרימי מזומנים שנבעו	23,304	46,204	(65,064)	(6,683)	164,991	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השני

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
(ששימשו) מפעילות שוטפת						לשנת 2023 נבע בעיקר מהרווח לתקופה בנטרול סעיפי רו"ה שאינם תזרימיים (כגון פחת) כאשר השפעת השינויים (נטו) בסעיפים המאזניים הרלוונטיים שולית. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול ביתרת מקדמות מדיירים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומקיטון ביתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר התשתיות והבניה. תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 נבע מהגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל (בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים), גידול ביתרות החייבים שנבעו בעיקר ממקדמות לקבלנים במגזר התשתיות והבניה ובקיזוז הרווח התזרימי לתקופה.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(65,892)	(5,740)	(92,023)	(23,712)	(39,581)	ברבעון השני של שנת 2023 ובששת החודשים הראשונים של השנה שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה, השקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני במגזר התעשיה ומגידול ביתרת פקדונות מלקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מגידול בפעילות. ברבעון המקביל, שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה. בששת החודשים הראשונים של שנת 2022 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה ומגידול ביתרת פקדונות מלקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	52,197	(19,728)	126,267	(61,124)	(169,373)	במהלך הרבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2023 נבע התזרים נטו לפעילות מימון בעיקר מנטילת אשראי לזמן קצר לבנקים בכל מגזרי הפעילות. ברבעון ובששת החודשים המקבילים אשתקד התזרים נטו לפעילות מימון שימש לפרעון אשראי לזמן קצר בעיקר במגזר

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
						התעשיה ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	85,676	68,940	85,676	68,940	116,496	

5. **<u>מקורות מימון</u>**

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 יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט 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. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, ובכלל כך בדבר עמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 7 להלן.

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2022	הסברים
	2023	2022		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	394,534	338,532	248,991	הגידול ליום 30 ביוני 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה 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 ותשלומים לספקים.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	17,792	4,071	3,460	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מלקיחת הלוואות חדשות במגזר התעשייה לטובת מימון השקעות.
אגרות חוב סחירות	165,623	171,960	165,871	הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 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.

5.5. <u>מצבת התחייבויות</u> - לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

5.6. להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות - סך חוב של החברה במאוחד ליום 30.6.2023 הינו כ- 574 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 479 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 26 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה וחוב של כ- 69 מיליון ש"ח לתחום התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. ביום 22 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה 120,000,000 ע.נ. 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 (כמפורט בסעיף 2.7 לעיל). 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 30 ביוני 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 וביחס לסדרה ג' - 110 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה הינו 201.7 מיליון ש"ח
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים (וביחס לאגרות החוב סדרה ג' - ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה) בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("**חוב פיננסי**"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "**Cap נטו**" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 63.3% וביחס לסדרה ג' 63.5%

2 שטר הנאמנות צורף כנספח א לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18.9.2020.

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019 (יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבות סדרה))
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 30.6.2023 (ש"ח)	165,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	165,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	2,706,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2023 (ש"ח)	165,623,000
שווי שוק ליום 30.6.2023 (ש"ח)	162,690,000
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 סעיף 2.5 לעיל.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים 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 שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

7. ביום 10.7.2023 הנפיקה החברה 112,331,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 6.7.2023. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[3]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6 לעיל.

---

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

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 30.6.2023 (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	112,331,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	--
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2023 (ש"ח)	--
שווי שוק ליום 30.6.2023 (ש"ח)	--
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
מועדי תשלום ריבית	תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'ilBBB' לפרטים ראו סעיף 2.5 לעיל.
דירוג במועד ההנפקה	'ilBBB' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-075987), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 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 שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

8. **<u>גילוי בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי</u>**

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

8.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** -

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

8.2.1. <u>פרויקט במבשרת ציון</u> (פרויקט בביצוע)

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (אלפי ש"ח)

	תום רבעון 2 שנת 2023	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,145	74,145	74,145
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,212	11,121	11,107
עלויות מצטברות בגין בנייה	116,981	92,921	70,007
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717	9,717
סה"כ עלות מצטברת	212,055	187,904	164,976
סה"כ עלות מצטברת בספרים	212,055	187,904	164,976
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	777	868	741
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	40,362	67,231	89,846
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	41,139	68,099	90,587
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	69%	58%	45%
מועד השלמת בנייה צפוי	ינו-24	ינו-24	ינו-24

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות 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

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	5	--	--	3	2	52	127
	סה"כ יח"ד מ"ר	535	--	--	312	223	5,221	11,893
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	22	119
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	1,710	11,086
	יח"ד שוק חופשי	5	--	--	3	2	30	8
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	535	--	--	312	223	3,512	807
	שטחי מסחר[4]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	5	--	--	3	2	52	127
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	24,608	--	--	23,755	25,800	20,646	13,871
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	12,069	13,228
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	24,608	--	--	23,755	25,800	24,822	22,699
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	184	--	--	184	181	179	127
	סה"כ יח"ד מ"ר	17,650	--	--	17,650	17,338	17,115	11,893
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	--	--	141	141	141	119
	יח"ד שוק חופשי	43	--	--	43	40	38	8
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	12,796	--	--	12,796	12,796	12,796	11,086
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	4,854	--	--	4,854	4,542	4.319	807
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	16,505	--	--	16,505	16,375	16,252	13,871
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	--	--	13,047	13,047	13,047	13,228
	יח"ד שוק חופשי	24,564	--	--	24,564	24,620	24,559	22,699
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	373,133	--	--	373,133	373,886	372,768	350,793
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	292,733	--	--	292,733	285,008	278,148	164,962
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	88%	--	--	88%	86%	85%	60%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	100%	100%	84%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	61%	--	--	61%	57%	54%	11%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	27	--	--	27	30	32	118
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,991	--	--	2,991	3,303	3,526	8,748
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	22
	יח"ד שוק חופשי	27	--	--	27	30	32	62
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	1,710
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	2,991	--	--	2,991	3,303	3,526	7,038

[4] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		2023					לשנה נסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		10,317	--	--	10,317	11,623	13,211	38,225
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		30,057	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	5	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	510	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	30,057	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	5	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	510	--	--	--	--	--	--

8.2.2. <u>פרויקט בראשון לציון</u> (צריפין ; פרויקט בביצוע) ;

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום רבעון 2 שנת 2023	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	179,651	179,651	178,861
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	10,253	8,724	8,175
עלויות מצטברות בגין בנייה	38,416	19,022	9,335
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431
סה"כ עלות מצטברת	244,751	223,827	212,802
סה"כ עלות מצטברת בספרים	244,751	223,827	212,802
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	780	780	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,234	7,763	9,648
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	330,582	344,076	354,915
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	337,596	352,619	364,563
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	8%	4%	1.8%
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-26	יוני-26	יונ-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות 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

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	23	--	--	2	21	160	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,081	--	--	224	1,857	19,706	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	21	--	--	1	20	152	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	1,808	--	--	80	1,728	18,525	--
	יח"ד שוק חופשי	2	--	--	1	1	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	272	--	--	144	128	1,181	--
	שטחי מסחר[5]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	23	--	--	2	21	160	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	11,046	--	--	16,607	10,787	10,134	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,654	--	--	9,648	9,659	9,450	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	21,307	--	--	20,499	22,214	20,858	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	183	--	--	183	181	160	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	21,787	--	--	21,787	21,563	19,706	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	173	--	--	173	172	152	--
	יח"ד שוק חופשי	10	--	--	10	9	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,453	--	--	1,453	1,309	1,181	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	20,334	--	--	20,334	20,254	18,525	--
	שטחי מסחר	2,878	--	--	2,878	2,878	2,878	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	9,686	--	--	9,686	9,614	9,504	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,464	--	--	9,464	9,463	9,447	--
	יח"ד שוק חופשי	20,942	--	--	20,942	20,991	20,858	--
	שטחי מסחר	16,200	--	--	16,200	16,200	16,200	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	650,742	--	--	650,742	641,746	640,492	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	277,612	--	--	277,612	273,380	252,197	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	45%	--	--	45%	43%	41%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	54%	--	--	54%	52%	49%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	12%	--	--	12%	10%	10%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	207	--	--	207	209	230	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	25,313	--	--	25,313	25,537	27,394	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	139	--	--	139	140	160	--
	יח"ד שוק חופשי	68	--	--	68	69	70	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	15,721	--	--	15,721	15,802	17,530	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	9,592	--	--	9,592	9,736	9,864	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

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

		2023					לשנה נסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		119,484	--	--	119,484	114,435	122,425	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		20,261	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	144	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	20,261	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	144	--	--	--	--	--	--

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).

8.2.3. <u>פרויקט באור יהודה</u> (פרויקט בביצוע)

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום רבעון 2 שנת 2023	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	119,243	119,243	119,243
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	14,502	14,500	14,349
עלויות מצטברות בגין בנייה	146,312	114,495	89,280
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558	6,558
סה"כ עלות מצטברת	286,615	254,797	229,430
סה"כ עלות מצטברת בספרים	286,615	254,797	229,430
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	150	150	150
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,923	4,925	5,076
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	65,047	96,303	121,012
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	70,120	101,378	126,238
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	69%	55%	42%
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-24	מאי-24	מאי-24

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות 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

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	12	--	--	4	8	97	54
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,194	--	--	362	832	9,451	5,559
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	59	54
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	5,524	5,559
	יח"ד שוק חופשי	12	--	--	4	8	38	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,194	--	--	362	832	3,928	--
	שטחי מסחר[6]	--	--	--	--	--	--	1,656
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	12	--	--	4	8	97	54
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	22,451	--	--	23,151	22,147	14,643	9,597
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	9,469	9,597
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	22,451	--	--	23,151	22,147	21,926	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	163	--	--	163	159	151	54
	סה"כ יח"ד מ"ר	16,204	--	--	16,204	15,842	15,010	5,559
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	--	--	113	113	113	54
	יח"ד שוק חופשי	50	--	--	50	46	38	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	11,082	--	--	11,082	11,082	11,082	5,559
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	5,122	--	--	5,122	4,760	3,928	--
	שטחי מסחר	1,656	--	--	1,656	1,656	1,656	1,656
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	13,755	--	--	13,755	13,541	13,063	9,597
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	--	--	9,531	9,531	9,531	9,597
	יח"ד שוק חופשי	22,049	--	--	22,049	21,965	21,926	--
	שטחי מסחר	14,874	--	--	14,874	14,874	14,874	14,874
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	448,930	--	--	448,930	448,121	446,457	431,394
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	251,972	--	--	251,972	241,474	221,778	53,347
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	68%	--	--	68%	67%	63%	23%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	100%	100%	23%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	40%	--	--	40%	37%	30%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	76	--	--	76	80	88	185
	סה"כ יח"ד מ"ר	9,142	--	--	9,142	9,504	10,336	19,787
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	59
	יח"ד שוק חופשי	76	--	--	76	80	88	126
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	5,523
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	9,142	--	--	9,142	9,504	10,336	14,264
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

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

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		47,426	--	--	47,426	46,287	63,090	97,877
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		22,585	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	4	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	399	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	22,585	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	4	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	---	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	399	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.3 בדוח התקופתי לשנת 2022).

8.2.4. <u>פרויקט סיגליות ב'</u> (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 מיועדת לשוק החופשי.

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	לתום רבעון 2 שנת 2023	לתום רבעון 1 שנת 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	6,004	4,789	4,150
עלויות מצטברות בגין בנייה	12,984	422	316
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,651	2,651	2,197
סה"כ עלות מצטברת	61,400	47,623	46,424
סה"כ עלות מצטברת בספרים	61,400	47,623	46,424
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,856	4,071	5,344
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	107,654	118,078	117,665
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	507
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	110,510	122,149	123,516
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	0.1%	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-25	יונ-25	יונ-25

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות 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

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	34	--	--	8	26	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	4,077	--	--	948	3,128	--	--
	שטחי מסחר[7]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח״ד	34	--	--	8	26	--	--
	מחיר ממוצע (מ״ר) - סה״כ	12,370	--	--	12,036	12,471	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה״כ יח״ד	34	--	--	34	26	--	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	4,077	--	--	4,077	3,128	--	--
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה״כ יח״ד	34	--	--	34	26	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	12,370	--	--	12,370	12,471	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	232,027	--	--	232,027	232,814	--	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	50,742	--	--	50,742	39,010	--	--
	סה״כ שיעור שיווק יח״ד ליום האחרון של התקופה	22%	--	--	22%	17%	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה״כ יח״ד	118	--	--	118	126	--	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	14,541	--	--	14,541	15,489	--	--
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		43,825	--	--	43,825	39,148	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		12,281	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד*	סה״כ יח״ד	12	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מ״ר	1,336	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	12,281	--	--	--	--	--	--

8.2.5. <u>פרויקט אולגה</u> (פרויקט התחדשות עירונית בביצוע)

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש״ח)

	לתום רבעון 2 שנת 2023	**לתום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	10,903	10,230	4,291
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	27,982	27,165	26,184
עלויות מצטברות בגין בנייה	3,520	90	90
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,681	1,818	241
סה״כ עלות מצטברת	47,086	39,303	30,806
סה״כ עלות מצטברת בספרים	47,086	39,303	30,806
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	5,506	6,179	12,118
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	711	1,528	2,509
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	257,712	291,297	291,297
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	430	2,007
סה״כ עלות שנותרה להשלמה	263,929	299,434	307,931
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	1.3%	--	--

[7] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

	לתום רבעון 2 שנת 2023	לתום רבעון 1 שנת 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
מועד השלמת בנייה צפוי	יול-26	יול-26	יול-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות 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.

<u>שיווק הפרויקט</u>

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	17	--	--	12	5	82	--
	יחידות דיור (מ״ר)	2,027	--	--	1,472	555	9,112	--
	שטחי מסחר[8]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח״ד	17	--	--	12	5	82	--
	מחיר ממוצע (מ״ר) - סה״כ	16,364	--	--	16,264	16,630	16,324	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה״כ יח״ד	99	--	--	99	87	82	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	11,138	--	--	11,138	9,666	9,112	--
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה״כ יח״ד	99	--	--	99	87	82	--
	יחידות דיור (מ״ר)	16,331	--	--	16,331	16,341	16,324	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	471,515	--	--	471,515	472,203	472,203	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	188,170	--	--	188,170	157,948	148,726	--
	סה״כ שיעור שיווק יח״ד ליום האחרון של התקופה	43%	--	--	43%	37%	34%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה״כ יח״ד	139	--	--	139	151	156	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	20,773	--	--	20,773	22,245	22,799	--
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		56,882	--	--	56,882	27,399	22,010	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		16,232	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד*	סה״כ יח״ד	9	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מ״ר	1,080	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	16,232	--	--	--	--	--	--

8.3. <u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית</u>

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

[8] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

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), במיליוני ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים
השלום 87- 89 תל אביב; שטח קרקע 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 בניה- צפי התחלת בנייה, אפריל 2024	25	2.4	60	83	395	108

***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 שנחזה 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.**

8.4. **<u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>**

8.4.1. ליום 31.12.2022 וליום 30.6.2023 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

8.4.1. יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית, כמפורט בסעיף 5.9 בדוח התקופתי לשנת 2022 ולעדכונים בסעיפים 7.4.2 בדוח הרבעוני לשנת 2023, למועד הדוח נבחרה החברה כיזם על ידי 2 נציגויות נוספות בפרויקטי פינוי בינוי חדשים: (1) בירושלים - במסגרתו 84 יח"ד קיימות ו- 320 יח"ד חדשות לשיווק; (2) בבאר שבע - במסגרתו 57 יח"ד קיימות ו-285 יח"ד חדשות לשיווק. במקביל נגרע פרויקט אחד ברמלה (יח"ד קיימות 48 ו-120 חדשות לשיווק) שרמת הוודאות לגבי התממשותו פחתה לעת הזו.

למועד הדוח חלה התקדמות ביחס לשיעור ההחתמות בחלק מהפרויקטים ולסטטוס התכנוני. לפרטים ראו מצגת המתפרסמת על ידי החברה במקביל לדוח זה.

תאריך: 23 באוגוסט, 2023

גיל עזריה, דירקטור ומנכ"ל	יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

חלק ב' דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2023

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6 - 7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8 - 9
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	10 - 18

Deloitte.

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 הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 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 מחווים 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 23 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3	מעלה השחרור 5	המרכז העירוני	מרג' אבן עאמר 9	יגאל אלון 1
מגדל הר חוצבים	ת.ד 5648	ת.ד 583	נצרת, 16100	בית שמש 9906201
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 8810402		
טלפון: 02-5018888	**טלפון: 04-8607333**	**טלפון: 08-6375676**	**טלפון: 073-3994455**	
פקס: 02-5374173	**פקס: 04-8672528**	**פקס: 08-6371628**	**פקס: 073-399445**	
info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-nazareth@deloitte.co.il	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	85,676	68,940	116,496
פקדונות וחשבונות ליווי	54,024	18,421	20,029
לקוחות והכנסות לקבל	355,178	335,471	283,338
חייבים ויתרות חובה	97,372	30,362(*)	48,091(*)
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	571,386	474,412	508,804
מלאי חומרים	9,745	6,629(*)	7,468(*)
סה"כ נכסים שוטפים	1,173,381	934,235	984,226
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	54,937	68,258	54,937
השקעות והלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	23,559	-	-
נכסי מיסים נדחים	19,013	22,400	18,919
רכוש קבוע, נטו	138,798	93,907	105,903
נכס בגין זכות שימוש	25,693	17,378	23,789
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	2,069	2,078	2,074
סה"כ נכסים לא שוטפים	264,069	204,021	205,622
סה"כ נכסים	1,437,450	1,138,256	1,189,848

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 7

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	394,534	338,532	248,991
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,907	42,280	54,886
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	221,714	178,049(*)	248,114(*)
זכאים ויתרות זכות	188,367	150,018	151,292
התחייבות בגין שירותי בניה	32,990	-	-
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	176,769	87,735	138,767
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	9,242	6,275	8,177
מיסים לשלם	2,891	944	2,523
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,081,414	803,833	852,750
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	110,716	129,680	110,985
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	17,792	4,071	3,460
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,549	2,335	2,514
התחייבויות בגין חכירה	17,186	12,291	16,258
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	154,377	154,511	139,351
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	167,264	146,451	164,286
קרנות הון	(36,243)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון	201,659	179,912	197,747
סה"כ התחייבויות והון	1,437,450	1,138,256	1,189,848

23 באוגוסט, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 7

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	322,741	282,446(*)	175,870	166,646(*)	642,009
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	217,560	106,372(*)	105,216	55,909(*)	325,281
הכנסות ממכירת חומרים	134,099	113,235	67,362	58,256	239,824
סה"כ הכנסות	674,400	502,053	348,448	280,811	1,207,114
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	303,936	256,004(*)	163,922	153,241(*)	603,070
עלות מכירת ובניית דירות	180,019	93,011(*)	87,880	48,465(*)	267,047
עלות מכירות חומרים	114,032	91,460	57,947	48,132	195,413
סה"כ עלות ההכנסות	597,987	440,475	309,749	249,838	1,065,530
רווח גולמי	76,413	61,578	38,699	30,973	141,584
הוצאות הנהלה וכלליות	38,858	35,452	20,324	17,922	73,744
הוצאות מכירה ושיווק	4,140	3,232	2,251	2,161	6,533
חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	870	-	870	-	-
הכנסות אחרות, נטו	1,287	840	1,198	187	82
רווח מפעולות רגילות	35,572	23,734	18,192	11,077	61,389
הכנסות מימון	1,192	4	1,000	4	110
הוצאות מימון	19,644	8,531	10,843	4,313	22,824
הוצאות מימון, נטו	18,452	8,527	9,843	4,309	22,714
רווח לפני מיסים על ההכנסה	17,120	15,207	8,349	6,768	38,675
הוצאות מיסים על ההכנסה	(4,142)	(3,632)	(1,884)	(1,417)	(9,265)
רווח לתקופה	12,978	11,575	6,465	5,351	29,410
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.20	0.18	0.10	0.08	0.45

(*) 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	6,513	64,125	-	164,286	(37,177)	197,747
רווח לתקופה	-	-	-	12,978	-	12,978
תשלום מבוסס מניות	-	-	934	-	-	934
דיבידנד שחולק	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)
יתרה ליום 30 ביוני, 2023	6,513	64,125	934	167,264	(37,177)	201,659

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
רווח לתקופה	-	-	11,575	-	11,575
דיבידנד שחולק	-	-	(4,900)	-	(4,900)
יתרה ליום 30 ביוני, 2022	6,513	64,125	146,451	(37,177)	179,912

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2023	6,513	64,125	-	160,799	(37,177)	194,260
רווח לתקופה	-	-	-	6,465	-	6,465
תשלום מבוסס מניות	-	-	934	-	-	934
יתרה ליום 30 ביוני, 2023	6,513	64,125	934	167,264	(37,177)	201,659

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022
(בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2022	6,513	64,125	141,100	(37,177)	174,561
רווח לתקופה	-	-	5,351	-	5,351
יתרה ליום 30 ביוני, 2022	6,513	64,125	146,451	(37,177)	179,912

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	12,978	11,575	6,465	5,351	29,410
הוצאות מיסים על ההכנסה	3,745	4,785	1,652	2,750	7,008
פחת והפחתות	5,514	4,100	3,031	1,952	8,237
פחת בגין נכס זכות שימוש	4,936	4,523	2,482	2,229	8,200
חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(870)	-	(870)	-	-
שינוי במיסים נדחים	397	(1,153)	232	(1,333)	2,257
רווח ממימוש רכוש קבוע	(1,090)	(524)	(1,079)	(390)	(524)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	934	-	934	-	-
הוצאות מימון, נטו	18,452	8,527	9,843	4,309	22,714
	44,996	31,833	22,690	14,868	77,302
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(71,840)	(61,477)	(12,433)	(39,347)	3,401
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(46,434)	13,134 (*)	(39,571)	14,599(*)	9,486(*)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(33,318)	(4,480)(*)	8,033	8,434(*)	54,335(*)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	27,387	(21,817)	27,427	23,633	(28,695)
גידול במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	38,002	75,231	29,557	33,511	126,264
גידול במלאי בניינים למכירה	(20,787)	(32,565)	(13,007)	(5,931)	(66,539)
גידול במלאי חומרים	(2,277)	(2,167)(*)	(1,584)	(2,045)(*)	(3,006)(*)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	35	(886)	(9)	11	(707)
	(109,232)	(35,027)	(1,587)	32,865	94,539
מיסים ששולמו	(5,287)	(3,489)	(2,064)	(1,529)	(6,850)
מיסים שהתקבלו	4,459	-	4,265	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(65,064)	(6,683)	23,304	46,204	164,991

(*) סיווג מחדש

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ברכוש קבוע	(37,858)	(8,717)	(15,633)	(7,129)	(23,633)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2,048	946	1,905	464	946
גבייה (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(33,995)	(15,570)	(31,097)	1,496	(17,178)
פרעון (מתן) הלוואות נטו, לחברות ושותפויות קשורות	(8,670)	(375)	(8,670)	(575)	200
השקעות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(14,019)	-	(12,689)	-	-
ריבית שהתקבלה	471	4	292	4	84
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(92,023)	(23,712)	(65,892)	(5,740)	(39,581)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב אגרות חוב	-	-	-	-	49,949
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(55,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	20,200	-	5,200	-	4,200
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(3,519)	(1,586)	(1,979)	(794)	(3,975)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	143,184	(44,278)	68,913	(11,668)	(136,266)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(10,000)	(4,900)	(10,000)	(4,900)	(4,900)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(5,082)	(4,821)	(2,624)	(2,438)	(9,384)
ריבית ששולמה	(18,516)	(5,539)	(7,313)	72	(13,997)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	126,267	(61,124)	52,197	(19,728)	(169,373)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(30,820)	(91,519)	9,609	20,736	(43,963)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	116,496	160,459	76,067	48,204	160,459
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	85,676	68,940	85,676	68,940	116,496

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 6,918 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 - 131 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

נכון ל- 30 ביוני 2023 הכירה החברה במלאי כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 41,495 אלפי ש"ח וזאת בגין עסקת קומבינציה שהוכרה בדוחות הכספיים בתקופת הדוח.

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 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, 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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.

ביאור 3 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022(*)	2023	2022(*)	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:					
הכנסות מביצוע עבודות	322,741	282,446	175,870	166,646	642,009
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	186,190	49,437	96,388	30,114	211,348
הכנסות מבניית דירות למגורים לחיצוניים	31,370	56,935	8,828	25,795	113,933
הכנסות ממכירת חומרים	134,099	113,235	67,362	58,256	239,824
סה"כ	674,400	502,053	348,448	280,811	1,207,114
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	322,741	282,446	175,870	166,646	642,009
הכנסות ממכירת ובניית דירות שהוכרו לאורך זמן	217,560	106,372	105,216	55,909	325,281
הכנסות ממכירת חומרים	134,099	113,235	67,362	58,256	239,824
סה"כ	674,400	502,053	348,448	280,811	1,207,114

(*) 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 ראו לעיל פילוח של הכנסות החברה תוך הפרדה בין תחום הבניה למגורים לחיצוניים לבין הפעילות היזמית.

להלן שינוי הסיווג שבוצע בסעיפי העלויות בהתייחס לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות ביצוע עבודות	313,881	(57,877)	256,004
עלות מכירת ובניית דירות	35,134	57,877	93,011

ביאור 3 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות ביצוע עבודות	179,446	(26,205)	153,241
עלות מכירת ובניית דירות	22,260	26,205	48,465

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 14 לאוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון עזריה, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות החברות.
השכר שנקבע למר עזריה כולל שכר ברוטו חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח .

ב. ביום 9 ליולי, 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 10 ביולי 2023, 112,331 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 8% ואינן צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 112,331 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון ב שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן בתשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).

ג. ביום 22 למאי, 2023, הודיעה s&p מעלות על הותרת הדירוג של החברה על - "ilBBB".

ד. ביום 23 באפריל, 2023 ובהמשך לביאור 18ה'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 במהלך הרבעון השלישי. הליך הגישור בשאר הסוגיות נמשך.

ה. ביום 16 באפריל, 2023 ובהמשך לביאור 18ה'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.

ו. בהמשך לאמור בביאור 34 ט' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 בדבר התקשרות לרכישת זכויות במחצבת דושן על-ידי השותפות, ביום 21 במרץ 2023 התקבל רולינג ממס הכנסה ובכך הושלמו התנאים המתלים להסכם.

ז. 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).

ח. ביום 16 במרץ, 2023, נחתם הסכם בין חברת הבת אורון תעשיות 18 בע"מ, לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. השלמת העיסקה בוצעה לאחר שהתקבלו כלל האישורים המתלים בחודש מאי. עם השלמת העיסקה, הצדדים העבירו את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה פועלים מחצבת דושן ומפעל האספלט. על פי ההסכם השותפות זכאית לתוצאות פעילות המפעל החל מתאריך 1 לפברואר, 2023.
הרכישה טופלה כצירוף עסקים בדוחותיה הכספיים של השותפות המטופלת בדוחותיה הכספיים של החברה תוך יישום שיטת השווי המאזני.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ט. 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 בחמש מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה. כל מנה ניתנת למימוש ממועד ההבשלה ועד 24 חודשים לאחר מועד ההבשלה. ביום 25 ליולי, 2023 החברה הקצתה 3,798,250 כתבי אופציות לא סחירות לעובדי הקבוצה.

י. ביום 9 בינואר, 2023, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר , בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 1%-2% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ- 459 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30 בספטמבר, 2026.

יא. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	322,741	217,560	134,099	-	674,400
הכנסות בין מגזריות	590	-	18,848	(19,438)	-
סה"כ הכנסות המגזר	323,331	217,560	152,947	(19,438)	674,400
תוצאות מגזר	19,275	36,446	21,200	(508)	76,413
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	870	-	870
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					42,998
הוצאות מימון, נטו					18,452
הכנסות אחרות, נטו					1,287
רווח לפני מס					17,120

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022(*) (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	282,446	106,372	113,235	-	502,053
הכנסות בין מגזריות	-	-	29,417	(29,417)	-
סה"כ הכנסות המגזר	282,446	106,372	142,652	(29,417)	502,053
תוצאות מגזר	23,599	13,361	23,825	793	61,578
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					38,684
הוצאות מימון, נטו					8,527
הכנסות אחרות, נטו					840
רווח לפני מס					15,207

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	175,870	105,216	67,362	-	348,448
הכנסות בין מגזריות	590	-	9,652	(10,241)	-
סה"כ הכנסות המגזר	176,460	105,216	77,013	(10,241)	348,448
תוצאות מגזר	12,166	17,569	9,978	(1,014)	38,699
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	870	-	870
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					22,575
הוצאות מימון, נטו					9,843
הכנסות אחרות, נטו					1,198
רווח לפני מס					8,349

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022(*)
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	166,646	55,909	58,256	-	280,811
הכנסות בין מגזריות	-	-	18,009	(18,009)	-
סה"כ הכנסות המגזר	166,646	55,909	76,265	(18,009)	280,811
תוצאות מגזר	11,620	7,444	11,982	(73)	30,973
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					20,083
הוצאות מימון, נטו					4,309
הכנסות אחרות, נטו					187
רווח לפני מס					6,768

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

(*) בהתאם לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה התאימה את אופן הצגת המגזרים לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 על מנת לשקף את אופן סקירת הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	366,324	783,948	261,411	31,597	1,443,280
התחייבויות המגזר	254,357	637,310	171,648	178,306	1,241,621

	ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	348,529	585,748	176,601	24,674	1,135,552
התחייבויות המגזר	212,378	460,815	100,099	182,348	955,640

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר: (המשך)

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

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 לשווים ההוגן:

	יתרה בספרים		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	165,623	171,960	165,871

	שווי הוגן		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	162,690	175,521	165,313

ביאור 7 - סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש סכום של 6,584 אלפי ש"ח וסכום של 11,258 אלפי ש"ח מסעיף מלאי חומרים והתחייבויות לספקים ולנותני שירות לסעיף חייבים ויתרות חובה בנתוני ההשוואה ליום 30 ביוני, 2022 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה.

	ליום 30 ביוני, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	23,778	6,584	30,362
מלאי חומרים	10,509	(3,880)	6,629
התחייבויות לספקים ולנותני שירות	(175,345)	(2,704)	(178,049)

	ליום 31 בדצמבר, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	36,833	11,258	48,091
מלאי חומרים	10,377	(2,909)	7,468
התחייבויות לספקים ולנותני שירות	(239,765)	(8,349)	(248,114)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח הכולל	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

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 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 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מחווים 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, 23 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	העירוני המרכז ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	20,635	16,250	18,684
הלוואות לחברות מאוחדות	63,971	48,440	79,058
חייבים ויתרות חובה	5,454	3,921	6,968
סה"כ נכסים שוטפים	90,060	68,611	104,710
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	150,651	122,608	136,385
הלוואות לחברות מאוחדות	129,190	164,096	128,013
נכסי מיסים נדחים	2,770	2,382	2,402
רכוש קבוע, נטו	1,500	792	1,485
נכס בגין זכות שימוש	5,803	4,906	5,797
סה"כ נכסים לא שוטפים	289,914	294,784	274,082
סה"כ נכסים	379,974	363,395	378,792

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,907	42,280	54,886
ספקים ונותני שירותים	1,989	632	927
מיסים לשלם	-	10	-
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,544	1,114	1,405
זכאים ויתרות זכות	4,746	5,724	8,260
סה"כ התחייבויות שוטפות	63,186	49,760	65,478
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	110,716	129,680	110,985
התחייבויות בגין חכירה	4,413	4,043	4,582
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	115,129	133,723	115,567
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	167,264	146,451	164,286
קרנות הון	(36,243)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	201,659	179,912	197,747
סה"כ התחייבויות והון	379,974	363,395	378,792

23 באוגוסט, 2023

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

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	10,628	9,031	5,314	3,941	19,146
רווח גולמי	10,628	9,031	5,314	3,941	19,146
הוצאות הנהלה וכלליות	11,515	8,714	6,354	3,903	17,878
הכנסות אחרות	-	-	-	-	(5,459)
סה"כ הוצאות הפעלה	11,515	8,714	6,354	3,903	12,419
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(887)	317	(1,040)	38	6,727
הכנסות מימון	4,145	3,718	2,100	1,962	8,037
הוצאות מימון	4,081	3,779	2,080	1,871	9,019
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	64	(61)	20	91	(982)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	13,708	11,426	7,450	5,250	25,269
רווח לפני מיסים על ההכנסה	12,885	11,682	6,430	5,379	31,014
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	93	(107)	35	(28)	(1,604)
רווח לתקופה	12,978	11,575	6,465	5,351	29,410

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	12,978	11,575	6,465	5,351	29,410
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(13,708)	(11,426)	(7,450)	(5,250)	(25,269)
פחת והפחתות	195	362	100	57	488
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	714	661	363	318	1,288
הפסד ממימוש רכוש קבוע	-	32	-	32	32
מסים נדחים, נטו	(165)	(28)	42	(15)	19
הוצאות (הכנסות) מיסים	72	135	(77)	43	1,585
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	172	-	172	-	-
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(64)	61	(20)	(91)	982
	194	1,372	(405)	445	8,535
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	4,817	5,413	2,056	1,785	2,782
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	1,033	(621)	774	(497)	(272)
קיטון בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(1,766)	(8,363)	(579)	(102)	(8,067)
	4,084	(3,571)	2,251	1,186	(5,557)
מיסים שהתקבלו	194	-	-	-	-
מיסים ששולמו	(1,638)	(43)	(29)	(24)	(131)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	2,834	(2,242)	1,817	1,607	2,847
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(211)	(48)	(148)	(21)	(921)
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	13,909	10,369	26,830	7,553	15,834
ריבית שהתקבלה	784	3,717	283	1,960	8,037
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה	14,482	14,038	26,965	9,492	22,950

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	-	-	49,949
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(55,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(790)	(725)	(359)	(402)	(1,651)
ריבית ששולמה	(4,575)	(4,270)	16	-	(9,859)
חלוקת דיבידנד	(10,000)	(4,900)	(10,000)	(4,900)	(4,900)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(15,365)	(9,895)	(10,343)	(5,302)	(21,461)
עליה במזומנים ושווי מזומנים	1,951	1,901	18,439	5,797	4,336
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	18,684	14,349	2,196	10,453	14,348
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	20,635	16,250	20,635	16,250	18,684

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 29 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 - 64 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

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 ומיידיים) 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.

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד</u>

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.

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם</u>:

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2023 (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 השני 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: 23 באוגוסט, 2023

_____

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

<u>הצהרת סמנכ"ל הכספים</u>

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 השני 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, 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: 23 באוגוסט, 2023

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים