קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

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 2022

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 2022 ("**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 2021 אשר התפרסם ביום 24.3.2022 (וכפי שתוקן ביום 31.3.2022; אסמכתא מס': 2022-01-040657) ("**הדוח התקופתי לשנת 2021**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2022 שפורסם ביום 25.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-051567) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2022**"), 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. **<u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>**

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. <u>תחום התשתיות</u> - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים, בניית גשרים, מנהרות, הקמת מחלפים, בניה למגורים, בניה מוסדית, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות כמפורט להלן: **(א)** אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ; "**אורון תשתיות**"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%); **(ב)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה, בשרשור, של החברה (100%), המתמחה בתחום הבניה למגורים ("**המגורים**").

1.2. <u>תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל</u> - תחום הכולל איתור פרויקטים וקרקעות בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק של יחידות הדיור בישראל, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א)) בע"מ), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) ("**אורון נדל"ן**")[1].

1.3. <u>תחום התעשייה</u> - תחום הכולל ניהול והפעלת מחצבה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, 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%).

2. **<u>הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2021 ובדוח לרבעון הראשון של שנת 2022</u>**

תחום התשתיות

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.6.2022 עמד על כ- 2.2 מיליארד ש"ח, גידול של כ-9% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.06.2021 וליום 31.12.2021 (אשר עמד על כ- 2 מיליארד ש"ח).

יצוין כי צבר ההזמנות כולל סך של כ- 612 מיליון ש"ח המיוחסים לביצוע פרויקטים על ידי חברת המגורים עבור אורון נדל"ן (זרוע הייזום של הקבוצה) של פרויקטים למחיר למשתכן בראשון לציון (צריפין), באור יהודה ופרויקט נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע, אולם אינו כולל פרויקטי התחדשות עירונית בתכנון (פרויקטים בדרך השלום בתל אביב ובשכונת אולגה בחדרה, אשר למועד הדוח הינם בהיקף מצטבר מוערך של כ- 450 מיליון ש"ח).

2.2. ביום 15.6.2022 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת זכייה על ידי אוניברסיטת בן גוריון בנגב בקשר עם מכרז לפיתוח הקמפוס הצפוני של האוניברסיטה, הכולל עבודות להקמת מבנה יזמות וחדשנות בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 111.7 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה, כמקובל בעבודות מסוג זה ותקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות (אשר התקבל בחודש אוגוסט 2022). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-074215), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תחום הנדל"ן היזמי

2.3. צבר דירות למכירה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ליום 30.6.2022 וליום 31.12.2021 הינו כ- 2.4 מיליארד ש"ח (1,330 יח"ד), גידול של 9% לעומת צבר הדירות למכירה ליום 30.06.2021 (אשר עמד על כ- 2.2 מיליארד ש"ח).

2.4. במהלך חודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בניה לחלק מהמגרשים בפרויקט מחיר למשתכן של החברה בראשון לציון, עליהם מיועדות להיבנות כ- 46% מיח"ד בפרויקט. בהתאם, עבודות הבניה ביחס למגרשים כאמור צפויות להתחיל במהלך הרבעון השלישי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.2 להלן.

תחום התעשייה

2.5. בהמשך לאמור בסעיפים 4.2.2.1 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021, התקבל במהלך חודש יוני 2022 היתר בניה להקמת מפעל בטון נוסף בקריית גת, באופן שעולה בקנה אחד עם תוכניות החברה, כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2021 כאמור. היתר הבניה כאמור מתווסף להיתר בניה שקיבלה החברה בחודש אפריל 2022 להקמת מפעל בטון נוסף בדימונה (לפרטים ראו סעיף 2.4 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2022). כמו כן, להערכת החברה למועד הדוח, במהלך הרבעון השלישי צפוי להתקבל היתר בניה נוסף למפעל בטון בחצב. יובהר כי הערכות החברה כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנסמך על נתונים ומידע שקיים בידי החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך עיכובים בתהליכי אישור בוועדות התכנון והבניה.

כללי

2.6. ה- EBITDA[1] ברבעון השני ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2022 הסתכם בכ- 15.3 מיליון ש"ח ובכ- 32.4 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 16.6 מיליון ש"ח וכ- 32.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2021, בהתאמה.

2.7. ביום 19.5.2022 הודיעה חברת הדירוג מעלות על הותרת דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') ללא שינוי ('ilBBB'). לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19.5.2022 ומיום 17.7.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-061144 ו- 2022-01-090157, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.8. ביום 13.7.2022 הודיעה החברה על הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה (כפי שפורסם ביום 21.7.2020) בשנה נוספת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-088675), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.9. ביום 19.7.2022 השלימה החברה הקצאה פרטית של 49,987,200 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בגין ההקצאה כאמור הסתכמה בכ- 50.2 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090226), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.10. בהמשך לאמור בבאור 18ה(3) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021, המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2021, הושלם הליך גישור שהתנהל בין חברת בת לבין רכבת ישראל בקשר עם פרויקט שביצעה חברת הבת עבור הרכבת, ואשר קיבל תוקף של פסק דין. ליישום תנאי הסכם הגישור שנחתם עם הרכבת אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. למועד הדוח, פועלת חברת הבת לסיכום חשבון סופי עם קבלן משנה בקשר עם אותו פרויקט, במסגרת הליך גישור. כמו כן, לאור השלמת ההליך במסגרת גישור, הושבה לחברה אגרת בית משפט בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

2.11. **השפעת מגפת הקורונה והלחימה באוקראינה** - למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת מגפת הקורונה והלחימה באוקראינה על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.2.1 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021, סעיף 2.4.9 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2021 וכן סעיף 2.9 בדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2022 ביחס ללחימה באוקראינה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.12. **סביבה מאקרו כלכלית**

בשנתיים האחרונות מורגשת מגמה מאקרו כלכלית, בישראל ובעולם, המתאפיינת בעלייה בשיעור האינפלציה, ובהתאמה, בעלייה בריבית. פרמטרים אלו הינם בעלי השפעה על התנאים הכלכליים בארץ ובעולם ועל הצמיחה בכללותה, וכן, בין היתר, על הוצאות המימון של עסקים, על מחירי המשכנתאות, מחירי הנדל"ן, עלויות הקמת פרויקטים, הביקוש לדירות מגורים וכיו"ב.

בתוך כך, במהלך 12 החודשים האחרונים עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בכ-4% והחל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית במשק במספר פעימות, לשיעור של 2% למועד הדוח.

---

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

כמפורט בסעיף 17 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2021, סביבה מאקרו כלכלית המתאפיינת בשיעורי אינפלציה גבוהים ובעליות ריבית עלולה להשפיע בעתיד על פעילות הקבוצה באופנים שונים, ובכלל כך, הריבית בגין הלוואות אותן נטלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ואחרים שהינן בריבית משתנה (צמודה לפריים) תגדלנה ובהתאמה גם הוצאות המימון של החברה.

למועד הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של הקבוצה בשל שינויים מאקרו כלכליים כאמור.

בהתחשב באי הוודאות המאפיינת את הגורמים המתוארים וכלליותם, אין באפשרות החברה למועד הדוח לאמוד את מידת השפעתם על תוצאותיה בפועל בעתיד, אולם לשלמות התמונה יצוין כי:

2.12.1. <u>אינפלציה</u> - מדד המחירים לצרכן, המשמש כמדד מוביל לבחינת האינפלציה, לא משמש, ככלל, כמדד הרלוונטי בהתקשרויות החברה למועד הדוח. החברה נוהגת להצמיד את התקשרויותיה בתחום התשתיות ואת מחירי הדירות אותן היא משווקת בתחום הנדל"ן היזמי למדד תשומות הסלילה או הבניה, לפי העניין, ובכך ממזערת את חשיפתה לעליות מחירים בענפים בהם היא פועלת. יובהר, כי עליות במחירי חומרי הגלם לא בהכרח מקבלות ביטוי מלא במדדי ההצמדה ולעיתים קיימים פערי עיתוי ופערים מוחלטים בין מועד עליית מחירי חומרי הגלם למועד עדכון המדד, אולם סך התמורה המשולמת לחברה הינה צמודה. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת את הצורך בביצוע עסקאות הגנה מתאימות. בהתאם, לאור האמור, למועד הדוח השפעת עליית המחירים על תוצאות הפעילות של החברה אינה מהותית. עוד יצוין, בתחום הנדל"ן היזמי, כי כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (בעניין הצמדת מחיר דירה למדד ואיחור במסירת דירה), מגביל את יכולת החברה להצמיד את התקשרויותיה עם רוכשי דירות להתחייבויותיה, אך למועד הדוח מחירי הדירות ממשיכים במגמת עלייה באופן שמפצה על כך.

2.12.2. <u>שיעור הריבית</u> - נכון ליום 30.6.2022 קיים אשראי שהועמד לחברה וצמוד לריבית הפריים במשק בסך של כ-332 מיליון ש"ח. בהתחשב בהיקף האשראי כאמור, אשר עשוי להשתנות מעת לעת, העלאת ריבית של 1% על ידי בנק ישראל תביא לגידול בהוצאות מימון שנתיות בסך של כ -3.3 מיליון ש"ח.

2.13. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2022.

יובהר, כי המידע האמור לעיל ביחס להערכות החברה בדבר השפעת האינפלציה והעלייה בשיעור הריבית על עסקי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ומבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה, ובהתחשב בהיקפי פעילותה למועד הדוח. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה או שאינם בשליטתה, לרבות, התממשות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כאמור, אופן התממשותם ומידת השפעתם בפועל על פעילותה.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2022 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	68,940	134,366	160,459	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022.
פקדונות	18,421	9,523	2,851	הגידול בפיקדונות ליום 30 ביוני, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעליה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות.
לקוחות והכנסות לקבל	335,471	207,027	249,879	הגידול ליום 30 ביוני 2022, לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכל מגזרי הפעילות של החברה ומסיווג יתרת הכנסות לקבל שהוכרה בגין הליך שהתנהל מול רכבת ישראל לז"ק, לאור השלמת הליך גישור בעניין זה. ראו גם סעיף 2.10 לעיל.
מלאי בניינים למכירה	474,412	401,754	442,265	הגידול במלאי ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מהתקדמות בביצוע פרויקטים.
נכסים שוטפים אחרים	34,287	57,471	40,150	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה ביתרות מקדמות לספקים במגזר התשתיות.
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	68,258	96,511	97,173	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת הליך גישור וסיווג היתרה לז"ק. ראו גם סעיף 2.10.
רכוש קבוע, נטו	93,907	79,951	88,912	הגידול ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה.
נכסים לא שוטפים אחרים	41,856	50,468	46,720	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה נובע בעיקר מהפחתת נכסים בגין זכות שימוש (IFRS16) על רקע סיום התקשרות בהסכם שכירות.
סה"כ	**1,135,552**	**1,037,071**	**1,128,409**	

התחייבויות	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	338,532	311,651	382,801	הירידה ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות. הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרת הלוואות במגזר התשתיות ובמגזר התעשיה ומנגד, ירידה ביתרת הלוואות במגזר הנדל"ן היזמי.
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	175,345	141,440	176,990	הגידול ליום 30 ביוני, 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה ביתרות הספקים במגזר התעשיה ובמגזר הנדל"ן היזמי כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות.

התחייבויות	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
זכאים ויתרות זכות	150,018	128,564	162,670	הירידה ליום 30 ביוני, 2022 לעומת תום שנת 2021 נובעת בעיקר מירידה ביתרת ההכנסות מראש במגזר התשתיות כתוצאה מחישוב הכרה בהכנסה לפי IFRS15. הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרת ההכנסות מראש במגזר התשתיות כתוצאה מחישוב הכרה בהכנסה לפי IFRS15.
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	87,735	9,931	14,854	הגידול במקדמות ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעליה ביתרת המקדמות מרוכשי דירות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מגידול בהיקפי המכירות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,280	42,219	42,247	--
התחייבויות שוטפות אחרות	7,219	12,087	8,091	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהפחתת התחייבות בגין זכות שימוש (IFRS16).
אגרות חוב	129,680	173,400	130,254	הקיטון ליום 30 ביוני, 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,071	7,296	5,666	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	20,760	33,490	31,599	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפחתת התחייבות מותנית בגין סיום הסכם שכירות (IFRS16) וכן מתשלום ומיון התחייבות לזמן קצר.
הון עצמי מיוחס לבעלים	179,912	176,993	173,237	הגידול ליום 30 ביוני, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה בניכויי דיבידנד בסך 4.9 מש"ח שהוכרז וחולק בתקופת הדוח
סה"כ	**1,135,552**	**1,037,071**	**1,128,409**	

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 2021	הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	280,811	209,478	502,053	423,464	856,599	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השני ומחצית השנה הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.
רווח גולמי	30,973	25,596	61,578	51,368	81,991	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השני ומחצית השנה הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מהגידול ברווחיות במגזרי התעשיה והנדל"ן היזמי.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2021	הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	2022	2021		
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	20,083	13,427	38,684	27,981	58,103	הגידול בהוצאות ברבעון השני ומחצית השנה הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מחוב מסופק וגידול בהוצאות שכר (בעיקר תוספת כ"א) ושיווק ומכירה שתומכים בגידול בהיקפי הפעילות.
הוצאות (הכנסות) אחרות	(187)	(298)	(840)	51	1,644	--
רווח תפעולי	11,077	12,467	23,734	23,336	25,532	הרווח התפעולי ברבעון ירד לעומת הרבעון המקביל אשתקד בעוד שבחציון הראשון של שנת 2022 הרווחיות נותרה יציבה לעומת התקופה המקבילה אשתקד. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.
הוצאות מימון, נטו	4,309	2,950	8,527	5,614	12,304	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השני ומחצית השנה הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן היזמי בשל הוצאות מימון שנרשמות ברו"ה לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים.
הוצאות מיסים	1,417	2,289	3,632	4,158	3,420	--
רווח לתקופה	5,351	7,228	11,575	13,564	9,808	--

<u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	208,158	172,489	364,325	339,991	674,568	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע.
רווח גולמי	12,838	15,207	25,096	29,670	43,936	הירידה בסך הרווח הגולמי ברבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת משינוי בתמהיל הפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות ושיעור הרווחיות שלהם.

תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	30,080	7,792	49,403	22,916	39,718	הגידול ברבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מתחילת ביצוע פרויקטים חדשים לקראת סוף שנת 2021 ותחילת שנת 2022.
רווח גולמי	6,590	1,934	12,569	4,547	6,363	הגידול ברבעון השני ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהגידול בהיקפי המכירות ומקצב ההתקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.

תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	76,266	43,343	142,653	87,677	202,749	הגידול ברבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות, עליה בתמלוג המשולם ע"י החברה ועלית מחירים.
רווח גולמי	11,982	8,180	23,825	16,624	33,774	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השני ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נגזר מהגידול במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

4. **נזילות ומקורות המימון**

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 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	46,204	(36,367)	(6,683)	(67,926)	(48,113)	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון השני לשנת 2022 נבע בעיקר מהרווח התזרימי לרבעון בתוספת גידול בזכאים ויתרות זכות, בעיקר במגזר התשתיות וגידול במקדמות מדיירים, שקוזזו בעיקר מהגידול ביתרת הלקוחות בכלל מגזרי הפעילות של החברה. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים לפעילות שוטפת נבע מהרווח התזרימי שקוזז בעיקר מגידול ביתרות הזכאים, חייבים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
						וקיטון במקדמות מדיירים במגזר הנדל"ן היזמי. תזרים המזומנים לפעילות שוטפת במחצית השנה הראשונה של 2022 נבע מהרווח התזרימי לתקופה וגידול במקדמות מדיירים שקוזזו בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות בכלל מגזרי הפעילות, גידול במלאי בניינים למכירה וקיטון בזכאים ויתרות זכות.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(5,740)	(7,053)	(23,712)	(14,905)	(19,627)	ברבעון השני של שנת 2022 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה וזאת בדומה לרבעון המקביל אשתקד. תזרים המזומנים במחצית הראשונה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 שימש להשקעה בעיקר ברכוש קבוע במגזר התעשייה ובגידול בפיקדונות לקוחות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מגידול בפעילות, בעוד במחצית השנה המקבילה אשתקד שימש תזרים המזומנים להשקעה בעיקר ברכוש קבוע במגזר התעשיה.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(19,728)	81,243	(61,124)	64,227	75,229	התזרים נטו לפעילות מימון במהלך הרבעון השני ומחצית השנה הראשונה שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 בהשוואה לתום שנת 2021 נבע בעיקר מפירעון הלוואות בנקאיות במגזרי הפעילות של החברה. התזרים נטו מפעילות מימון בתקופות המקבילות אשתקד בהשוואה לתום שנת 2020 נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך כ- 107 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני של שנת 2021.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	68,940	134,366	68,940	134,366	160,459	

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השני הסתכם בסך של כ- 46 מיליון ש"ח וסך תזרים המזומנים ששימש את הפעילות שוטפת בששת החודשים הראשונים של השנה הסתכם בכ- 7 מיליון ש"ח. משכך ולאור תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בשנת 2021, מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד, ולכן בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הכספי של החברה (סולו ומאוחד) ובכלל זה את יתרות המזומנים של החברה, הונה החוזר, וכן את צבר ההזמנות של החברה (אשר פרטים אודותיהם מצוינים בסעיף 2 לעיל) והגיע למסקנה כי אין בקיומו של תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה ערך את בחינתו, בין היתר, בהתבסס על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה, גיוס אגרות החוב שבוצע לאחר תאריך המאזן (ראה ס' 2.9) לרבות יתרת המזומנים למועד הדוח, מסגרות אשראי קיימות ופנויות, תקבולים צפויים הנובעים מצבר ההזמנות של החברה, וכן מקורות מימון נוספים שבאפשרות החברה לגייס. לשלמות התמונה יצוין כי ליום 30.6.2022 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות

של כ-125 מיליון ש"ח (לא כולל חשבונות ליווי). בנוסף, נכון ליום 30.6.2022 לחברה עודפים צפויים מפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי שנמצאים בשלבי תכנון וביצוע שונים (כמפורט להלן) בסך של כ- 649 מיליון ש"ח, ואשר למועד הדוח צפויים להשתחרר בין השנים 2022-2026.

הערכת הדירקטוריון כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, כמפורט בסעיפים 5.16 ו-17 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021, בקשר עם גורמי הסיכון החלים על החברה.

5. <u>מקורות מימון</u>

5.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללים את ההון העצמי הקיים בחברה, בתוספת סדרת אג"ח שהונפקה לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בסעיף 5.3 להלן. כמו-כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי 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 5.6 להלן.

5.3. <u>להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה</u> (באלפי ש"ח):

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים
	2022	2021		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	338,532	311,651	382,801	הירידה ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות. הגידול ליום 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרת ההלוואות במגזר התשתיות ובמגזר התעשיה ומנגד, ירידה ביתרת ההלוואות במגזר הנדל"ן היזמי.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	4,071	7,296	5,666	הקיטון ליום 30 ביוני 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.
אגרות חוב סחירות	171,960	215,619	172,501	הקיטון ליום 30 ביוני, 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון חלות שוטפת.

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

5.5. <u>להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות</u>:

מתוך סך חוב של החברה במאוחד ליום 30 ביוני 2022 בסך של כ - 515 מיליוני ש"ח, חוב של כ- 438 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר הנדל"ן היזמי, חוב של כ- 48 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות וחוב של כ- 29 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5.6. 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 2022
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 179.9 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 (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 64%.

<u>פרטים נוספים</u>

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 30.6.2022 (ש"ח)	170,012,800
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	170,012,800
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	2,141,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2022 (ש"ח)	171,960,000
שווי שוק ליום 30.6.2022 (ש"ח)	175,521,000
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).

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

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; 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.

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

6.1. אירועים במהלך תקופת הדוח –

במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי.

6.2. פרויקטים מהותיים מאוד –

למועד הדוח לחברה ארבעה (4) פרויקטים מהותיים מאוד (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור.

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

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

	תום רבעון 2 שנת 2022	תום רבעון 1 שנת 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,145	74,144	74,144
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,026	10,992	10,947
עלויות מצטברות בגין בנייה	28,642	18,726	7,211
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717	9,717
סה"כ עלות מצטברת	123,530	113,580	102,019
סה"כ עלות מצטברת בספרים	123,530	113,580	102,019
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	792	1,962	2,007
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	129,516	134,236	142,329
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	130,308	136,198	144,336
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	17%	11%	7%
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-23	דצמ-23	דצמ-23

שיווק הפרויקט

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	34	--	--	8	26	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	3,009	--	--	763	2,246	11,893	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	22	--	--	4	18	119	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	1,710	--	--	328	1,382	11,086	--
	יח"ד שוק חופשי	12	--	--	4	8	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,300	--	--	436	864	807	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	34	--	--	8	26	127	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	17,308	--	--	19,340	16,617	13,871	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	12,069	--	--	11,992	12,087	13,228	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	24,202	--	--	24,868	23,867	22,699	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	161	--	--	161	153	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	14,902	--	--	14,902	14,139	11,893	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	--	--	141	137	119	--
	יח"ד שוק חופשי	20	--	--	20	16	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	12,796	--	--	12,796	1,671	807	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	2,107	--	--	2,107	12,468	11,086	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	14,586	--	--	14,586	14,337	13,871	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	--	--	13,047	13,078	13,228	--
	יח"ד שוק חופשי	23,600	--	--	23,600	23,283	22,699	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	354,906	--	--	354,906	351,038	350,793	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	221,359	--	--	221,359	203,739	164,962	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	76%	--	--	76%	73%	60%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	97%	84%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	29%	--	--	29%	23%	11%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	50	--	--	50	58	118	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	5,739	--	--	5,739	6,502	8,748	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	4	22	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
	יח"ד שוק חופשי	50	--	--	50	54	62	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	328	1,710	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	5,739	--	--	5,739	6,174	7,038	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		26,323	--	--	26,323	26,348	38,225	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	8	--	--	8	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	24,632	--	--	24,632	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	8	--	--	8	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,034	--	--	1,034	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל ביחס לפרויקט במבשרת ציון, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט כולל את שני המתחמים</u> (באלפי ש"ח)

	תום רבעון 2 2022	תום רבעון 1 שנת 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	178,861	178,861	178,861
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	5,306	4,155	3,772
עלויות מצטברות בגין בנייה	734	631	173
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,612	13,161	11,893
סה"כ עלות מצטברת	199,513	196,808	194,699
סה"כ עלות מצטברת בספרים	199,513	196,808	194,699
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	2,248	2,678	2,678
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,509	8,610	8,992
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	344,640	342,729	324,289
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,529	3,797	3,558
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**354,926**	**357,814**	**339,517**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	-	-	--
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-25	ספט-25	ספט-25

<u>שיווק הפרויקט</u>

יצוין כי לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אוגוסט 2022, התקבל היתר בניה לחלק מהמגרשים בפרויקט מחיר למשתכן של החברה בראשון לציון, עליהם מיועדות להיבנות כ- 46% מיח"ד בפרויקט. בהתאם, עבודות הבניה ביחס למגרשים כאמור צפויות להתחיל במהלך הרבעון השלישי. בהתאם וכהיערכות לכך, החלה החברה בשיווק הפרויקט במהלך חודש יוני, כמפורט להלן. להערכת החברה למועד הדוח, היתרי הבניה ביחס ליתרת המגרשים צפויים להתקבל בחודשים הקרובים. יובהר כי הערכות החברה כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הנסמך על נתונים ומידע שקיים בידי החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, וזאת, בין היתר, בהתחשב בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך עיכובים בתהליכי אישור בוועדות התכנון והבניה.

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	22	--	--	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,735	--	--	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	22	--	--	22	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	2,735	--	--	2,735	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	22	--	--	22	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – סה"כ	9,430	--	--	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,430	--	--	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	22	--	--	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,735	--	--	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	22	--	--	22	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	2,735	--	--	2,735	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	2,878	--	--	2,878	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	9,430	--	--	9,430	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,430	--	--	9,430	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	16,200	--	--	16,200	--	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	636,330	--	--	636,330	--	--	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	25,791	--	--	25,791	--	--	--
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	6%	--	--	6%	--	--	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	7%	--	--	7%	--	--	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	0%	--	--	0%	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	368	--	--	368	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	44,230	--	--	44,230	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	290	--	--	290	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	78	--	--	78	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	33,185	--	--	33,185	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	11,045	--	--	11,045	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		188,314	--	--	188,314	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	130	--	--	130	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	9,450	--	--	9,450	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	130	--	--	130	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	130	--	--	130	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל ביחס לפרויקט בצריפין, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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 2021).

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

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

	תום רבעון 2 2022	תום רבעון 1 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	111,903	111,903	102,917
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	13,516	13,030	5,106
עלויות מצטברות בגין בנייה	37,442	17,064	15,040
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558	6,558
סה"כ עלות מצטברת	169,419	148,555	129,621
סה"כ עלות מצטברת בספרים	169,419	148,555	129,621
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	9,101	9,101	18,087
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,745	6,231	11,562
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	180,727	183,071	185,095

	תום רבעון 2 2022	תום רבעון 1 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	195,573	195,810	214,744
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	15%	7%	--
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-24	מאי-24	מאי-24

שיווק הפרויקט

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	72	--	--	14	58	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	6,736	--	--	1,283	5,453	5,559	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	59	--	--	1	58	54	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	5,524	--	--	71	5,453	5,559	--
	יח"ד שוק חופשי	13	--	--	13	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,212	--	--	1,212	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	--	--	--	--	--	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	72	--	--	14	58	54	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – סה"כ	11,661	--	--	20,993	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,469	--	--	9,748	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	21,649	--	--	21,649	--	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	126	--	--	126	112	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	12,294	--	--	12,294	11,011	5,559	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	--	--	113	112	54	--
	יח"ד שוק חופשי	13	--	--	13	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	11,082	--	--	11,082	11,011	5,559	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,212	--	--	1,212	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	--	--	1,656	1,656	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	10,803	--	--	10,803	9,529	9,597	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	--	--	9,531	9,529	9,597	--
	יח"ד שוק חופשי	21,649	--	--	21,649	--	--	--
	שטחי מסחר	14,874	--	--	14,874	14,874	14,874	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	439,096	--	--	439,096	431,876	431,394	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	160,885	--	--	160,885	130,470	53,347	--
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	51%	--	--	51%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	10%	--	--	10%	--	--	--
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	113	--	--	113	133	185	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	13,052	--	--	13,052	14,334	19,787	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	1	59	--
	יח"ד שוק חופשי	113	--	--	113	126	126	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	71	5,523	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	13,052	--	--	13,052	14,264	14,264	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		69,873	--	--	69,873	76,635	97,877	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	16	--	--	16	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	21,622	--	--	21,622	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	16	--	--	16	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,487	--	--	1,487	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל ביחס לפרויקט באור יהודה, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.4 בדוח התקופתי לשנת 2021).

6.2.4. <u>פרויקט נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע</u> (פרויקט בתכנון; "סיגליות ב") - יצוין, כי פרויקט זה כולל 2 פרויקטים בהם זכתה החברה כמפורט בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, 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.

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

	לתום רבעון 2 2022	לתום רבעון 1 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,205	1,012	329
עלויות מצטברות בגין בנייה	61	55	39
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,314	1,024	765
סה"כ עלות מצטברת	42,341	41,852	41,195
סה"כ עלות מצטברת בספרים	42,341	41,852	41,195
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	39	39	39

	לתום רבעון 2 2022	לתום רבעון 1 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,667	6,860	7,243
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	111,361	106,061	106,077
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,485	2,775	3,034
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	120,552	115,735	116,393
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-24	נוב-24	ספט-24

כמו כן, יצוין כי נוכח השלב בו נמצא הפרויקט, טרם החל שיווק הפרויקט כמפורט בנתונים שבטבלה, אולם הערכותיה של החברה למועד הדוח בדבר סך ההכנסות הצפויות בפרויקט הינן כ- 198.4 מיליוני ש"ח, הערכה המשקפת רווח גולמי מוערך של כ- 36 מיליון ש"ח.

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

6.3. פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

להלן פרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-75% וקבלת היתר צפויה במהלך 3 השנים הקרובות*:

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), 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	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, אוגוסט 23	14	2.4	60	83	354	110
הגדוד העברי אולגה	סה"כ 274 יח"ד, מתוכן 238 יח"ד לשווק*+600 מ"ר מסחר	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% חתימות, לפני פינוי דיירים צפי התחלת בניה נוב' 22	6	7.6	79	97	448	125

*ליום 30.6.2022 נמכרו 24 יח"ד ולמועד הדוח נחתמו 18 חוזי מכירה מחייבים נוספים.

***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 בטבעם של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית אשר כרוכים באישורים ותהליכים מול צדדים רבעים, 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 2020, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.4.1. ליום 31.12.2021 וליום 30.6.2022 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

6.4.2. יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 9.5 בדוח התקופתי לשנת 2021 ולעדכונים בסעיף 6.4.2 בדוח הרבעוני לרבעון הראשון של שנת 2022, למועד הדוח נבחרה החברה כיזם על ידי נציגויות נוספות בשלושה פרויקטים חדשים נוספים, כמפורט להלן: (א) פרויקט פינוי בינוי בחיפה, במסגרתו 131 יח"ד קיימות ו-394 יח"ד חדשות; (ב) פרויקט פינוי בינוי בפתח תקווה, במסגרתו 33 יח"ד קיימות ו-91 יח"ד חדשות; ו- (ג) פרויקט פינוי בינוי באור יהודה, במסגרתו 24 יח"ד קיימות ו- 75 יח"ד חדשות.

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

תאריך: 24 באוגוסט, 2022

_____	_____
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, 2022

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2022

(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 - 16

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 ביוני 2022, 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 לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף סקירה:

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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 24 באוגוסט, 2022

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3	מעלה השחרור 5	המרכז העירוני	מרג' אבן עאמר 9
מגדל הר חוצבים	ת.ד 5648	ת.ד 583	נצרת, 16100
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 8810402	
ת.ח 45396			
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
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	68,940	134,366	160,459
פקדונות	18,421	9,523	2,851
לקוחות והכנסות לקבל	335,471	207,027	249,879
חייבים ויתרות חובה	23,778	43,820	30,991
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	474,412	401,754	442,265
מלאי חומרים ועבודות בביצוע	10,509	13,651	9,159
סה"כ נכסים שוטפים	931,531	810,141	895,604
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	68,258	96,511	97,173
נכסי מיסים נדחים	22,400	21,522	21,176
רכוש קבוע, נטו	93,907	79,951	88,912
נכס בגין זכות שימוש	17,378	26,113	23,215
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	2,078	2,833	2,329
סה"כ נכסים לא שוטפים	204,021	226,930	232,805
סה"כ נכסים	1,135,552	1,037,071	1,128,409

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	338,532	311,651	382,801
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,280	42,219	42,247
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	175,345	141,440	176,990
זכאים ויתרות זכות	150,018	128,564	162,670
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	87,735	9,931	14,854
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	6,275	8,395	8,091
מיסים לשלם	944	3,692	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	801,129	645,892	787,653
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	129,680	173,400	130,254
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,071	7,296	5,666
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,748	5,748
התחייבויות בגין חכירה	12,291	18,549	16,496
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,335	3,059	3,221
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	154,511	214,186	167,519
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	146,451	143,532	139,776
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון	179,912	176,993	173,237
סה"כ התחייבויות והון	1,135,552	1,037,071	1,128,409

24 באוגוסט, 2022

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

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	339,415	328,553	192,475	167,614	651,186
הכנסות ממכירת דירות	49,403	22,916	30,080	7,792	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	113,235	71,995	58,256	34,072	165,695
סה"כ הכנסות	502,053	423,464	280,811	209,478	859,599
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	313,881	299,288	179,446	152,727	611,675
עלות דירות שנמכרו	35,134	17,227	22,260	5,385	29,883
עלות מכירות חומרים	91,460	55,581	48,132	25,770	133,050
סה"כ עלות ההכנסות	440,475	372,096	249,838	183,882	774,608
רווח גולמי	61,578	51,368	30,973	25,596	81,991
הוצאות הנהלה וכלליות	35,452	26,793	17,922	12,836	55,448
הוצאות מכירה ושיווק	3,232	1,188	2,161	591	2,655
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	840	51	187	(298)	1,644
רווח מפעולות רגילות	23,734	23,336	11,077	12,467	25,532
הכנסות מימון	4	25	4	-	56
הוצאות מימון	8,531	5,639	4,313	2,950	12,360
הוצאות מימון, נטו	8,527	5,614	4,309	2,950	12,304
רווח לפני מיסים על ההכנסה	15,207	17,722	6,768	9,517	13,228
הוצאות מיסים על ההכנסה	(3,632)	(4,158)	(1,417)	(2,289)	(3,420)
רווח לתקופה	11,575	13,564	5,351	7,228	9,808
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.18	0.21	0.08	0.11	0.15
רווח למניה מדולל	0.18	0.21	0.08	0.11	0.15

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

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		
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429
רווח לתקופה	-	-	13,564	-	13,564
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	6,513	64,125	143,532	(37,177)	176,993

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		
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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 באפריל, 2021	6,513	64,125	136,304	(37,177)	169,765
רווח לתקופה	-	-	7,228	-	7,228
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	6,513	64,125	143,532	(37,177)	176,993

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429
רווח לתקופה	-	-	9,808	-	9,808
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	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	11,575	13,564	5,351	7,228	9,808
הוצאות מיסים על ההכנסה	4,785	5,895	2,750	2,708	4,811
פחת והפחתות	4,100	4,848	1,952	2,424	9,357
שינוי במיסים נדחים	(1,153)	(1,737)	(1,333)	(421)	(1,391)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(524)	(379)	(390)	(410)	(1,637)
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	4,523	4,457	2,229	2,232	9,174
הוצאות מימון, נטו	8,527	5,614	4,309	2,950	12,304
	31,833	32,262	14,868	16,711	42,426
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(61,477)	15,025	(39,347)	8,285	(27,824)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	9,613	(21,043)	11,453	(7,398)	(4,103)
גידול במלאי בניינים למכירה	(32,565)	(22,395)	(5,931)	(4,906)	(62,906)
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(1,350)	(2,413)	(1,603)	(3,575)	2,079
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(1,776)	(12,326)	11,138	(4,342)	22,765
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(21,817)	(42,860)	23,633	(32,920)	(5,330)
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	75,231	(9,337)	33,511	(5,997)	(4,414)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(886)	(9)	11	(9)	153
	(35,027)	(95,358)	32,865	(50,862)	(79,580)
מיסים ששולמו	(3,489)	(4,830)	(1,529)	(2,216)	(10,959)
מיסים שהתקבלו	-	-	-	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(6,683)	(67,926)	46,204	(36,367)	(48,113)

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	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	(8,717)	(14,490)	(7,129)	(9,559)	(27,533)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	946	842	464	505	2,636
גבייה (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(15,570)	(1,257)	1,496	2,001	5,415
מתן הלוואות נטו, לחברות קשורות	(375)	-	(575)	-	(200)
ריבית שהתקבלה	4	-	4	-	55
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(23,712)	(14,905)	(5,740)	(7,053)	(19,627)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב אגרות חוב	-	107,394	-	107,394	107,394
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(1,586)	(1,314)	(794)	(542)	(2,879)
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(8,000)	-	-	(8,000)
פרעון אגרות חוב, נטו	-	-	-	-	(42,503)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(44,278)	(19,973)	(11,668)	(19,465)	51,112
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	3,850	-	3,850	3,850
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(4,900)	(5,000)	(4,900)	(5,000)	(5,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(4,821)	(4,636)	(2,438)	(2,194)	(9,533)
ריבית ששולמה	(5,539)	(8,095)	72	(2,803)	(19,212)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(61,124)	64,227	(19,728)	81,243	75,229
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(91,519)	(18,604)	20,736	37,823	7,489
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	160,459	152,970	48,204	96,543	152,970
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	68,940	134,366	68,940	134,366	160,459

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 131 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 - 1,160 אלפי ש"ח, בשנת 2021 – 1,619 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

- תחום התשתיות – 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 של חומרי חציבה, 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, 2021 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, 2021 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.

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	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	339,415	328,553	192,475	167,614	651,186
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	49,403	22,916	30,080	7,792	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	113,235	71,995	58,256	34,072	165,695
סה"כ	502,053	423,464	280,811	209,478	856,599
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	339,415	328,553	192,475	167,614	651,186
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	49,403	22,916	30,080	7,792	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	113,235	71,995	58,256	34,072	165,695
סה"כ	502,053	423,464	280,811	209,478	856,599

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 17 ביולי, 2022 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ב' שבמחזור בהיקף של כ- 50 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של כ- 50.2 מיליון ש"ח במחיר של 100.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ.. אגרות החוב הנוספות כאמור הונפקו בניכיון, ובהתאם, קיבלה החברה את אישור רשות המיסים להסדר ב"מסלול ירוק", לפיו ייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') שיעור ניכיון משוקלל לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים (לרבות היעדר ניכיון) בהם הונפקו ויונפקו אגרות החוב (סדרה ב'). שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לצורך ניכוי מס במקור שיחול על אגרות החוב (סדרה ב') הינו 0.106%. אגרות החוב הנוספות שהונפקו כאמור תהיינה שוות בתנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור, לרבות ביחס למועדי תשלום קרן וריבית. כמו כן, דירוג אגרות החוב נותר ללא שינוי - "ilBBB".

ב. ביום 13 ביולי 2022, הודיעה החברה על הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה (כפי שפורסם ביום 21 ביולי 2020) בשנה נוספת.

ג. בחודש יולי 2022, הוגשה כנגד חברה בת, אורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ, תביעה שעניינה דרישת תשלום בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח בגין שירותים נטענים שסופקו לכאורה בפרויקטים שבוצעו לפני כ- 10 שנים. בשים לב לשלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכוייה אך על פניו נראה כי מרבית עילות התביעה התיישנו. עוד יצוין כי תביעה קודמת שהוגשה על ידי אותה תובעת בעבר, ביחס למסכת עובדתית דומה, נדחתה על הסף בהסכמה על ידי בית המשפט ולהערכת החברה עומדות לזכותה טענות הגנה טובות.

ד. ביום 23 ביוני 2022 ובהמשך לתביעה בביאור 18ה'(3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הושלם הליך גישור שהתנהל בין חברת בת לבין רכבת ישראל בקשר עם פרויקט שביצעה חברת הבת עבור הרכבת, ואשר קיבל תוקף של פסק דין. ליישום תנאי הסכם הגישור שנחתם עם הרכבת אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. למועד הדוח, פועלת חברת הבת לסיכום חשבון סופי עם קבלן משנה בקשר עם אותו פרויקט, במסגרת הליך גישור. כמו כן, לאור השלמת ההליך במסגרת גישור, הושבה לחברה אגרת בית משפט בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ה. ביום 14 ביוני, 2022 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה מאוניברסיטת בן-גוריון בנגב על זכייה במכרז לביצוע עבודות להקמת מבנה ליזמות וחדשנות. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 111.7 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד הבניה, כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות אשר התקבל בחודש אוגוסט 2022.

ו. ביום 19 למאי, 2022 הודיעה S&P מעלות על הותרת הדירוג של החברה על - "ilBBB".

ז. בהמשך לאמור בביאור 34 ב' בדוחות הכספים השנתיים של החברה ליום 31, בדצמבר 2021 בדבר התקשרות לרכישת זכויות במחצבת דושן, יצויין כי במהלך חודש אפריל 2022 התקבל אישור רמי והממונה על התחרות, אשר נמנים על התנאים המתלים בהסכם ההתקשרות, נכון למועד הדוח ממתינים הצדדים לקבלת רולינג ממס הכנסה (שככל שלא יתקבל עד למועד שנקבע בהסכם, הוסכם כי ייערכו התאמות לתנאי ההתקשרות ללא שינוי מהותי בזכויות הצדדים).

ח. ביום 23 במרץ , 2022 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4.9 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2021 אשר שולם במהלך חודש אפריל, 2022.

ט. 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 - 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. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	339,415	49,403	113,235	-	502,053
הכנסות בין מגזריות	24,910	-	29,417	(54,328)	-
סה"כ הכנסות המגזר	364,325	49,403	142,653	(54,328)	502,053
תוצאות מגזר	25,096	12,569	23,825	88	61,578
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					38,684
הוצאות מימון, נטו					8,527
הכנסות אחרות, נטו					(840)
רווח לפני מס					15,207

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	328,553	22,916	71,995	-	423,464
הכנסות בין מגזריות	11,438	-	15,682	(27,120)	-
סה"כ הכנסות המגזר	339,991	22,916	87,677	(27,120)	423,464
תוצאות מגזר	29,670	4,547	16,624	527	51,368
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					27,981
הוצאות מימון, נטו					5,614
הוצאות אחרות, נטו					51
רווח לפני מס					17,722

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	192,475	30,080	58,256	-	280,811
הכנסות בין מגזריות	15,683	-	18,009	(33,693)	-
סה"כ הכנסות המגזר	208,158	30,080	76,266	(33,693)	280,811
תוצאות מגזר	12,838	6,590	11,982	(437)	30,973
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					20,083
הוצאות מימון, נטו					4,309
הכנסות אחרות, נטו					(187)
רווח לפני מס					6,768

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021
(בלתי מבוקר)

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	167,614	7,792	34,072	-	209,478
הכנסות בין מגזריות	4,875	-	9,271	(14,146)	-
סה"כ הכנסות המגזר	172,489	7,792	43,343	(14,146)	209,478
תוצאות מגזר	15,207	1,934	8,180	275	25,596
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					13,427
הוצאות מימון, נטו					2,950
הכנסות אחרות, נטו					(298)
רווח לפני מס					9,517

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	651,186	39,718	165,695	-	856,599
הכנסות בין מגזריות	23,382	-	37,054	(60,436)	-
סה"כ הכנסות מגזר	674,568	39,718	202,749	(60,436)	856,599
תוצאות מגזר	43,936	6,363	33,774	(2,082)	81,991
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					58,103
הוצאות מימון, נטו					12,304
הכנסות אחרות, נטו					(1,644)
רווח לפני מס					13,228

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	406,948	527,329	176,601	24,674	1,135,552
התחייבויות המגזר	267,393	405,800	100,099	182,348	955,640

	ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	398,031	431,145	129,124	78,771	1,037,071
התחייבויות המגזר	236,851	340,285	52,903	230,039	860,078

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	484,619	468,972	151,548	23,270	1,128,409
התחייבויות המגזר	298,981	366,716	106,071	183,404	955,172

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
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	171,960	215,619	172,501

	שווי הוגן		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	175,521	228,667	184,593

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
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 2022, 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, 24 באוגוסט, 2022

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

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

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
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
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	16,250	69,549	14,349
הלוואות לחברות מאוחדות	48,440	59,295	38,166
חייבים ויתרות חובה	3,921	2,411	9,345
סה"כ נכסים שוטפים	68,611	131,255	61,860
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	122,608	144,284(*)	111,433(*)
הלוואות לחברות מאוחדות	164,096	122,127	184,810
נכסי מיסים נדחים	2,382	1,684	2,104
רכוש קבוע, נטו	792	889	827
נכס בגין זכות שימוש	4,906	6,052	5,465
נכסים בלתי מוחשיים	-	741	247
סה"כ נכסים לא שוטפים	294,784	275,777	304,886
סה"כ נכסים	363,395	407,032	366,746

(*) סיווג מחדש

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,280	42,219	42,247
ספקים ונותני שירותים	632	2,311	1,189
מיסים לשלם	10	691	-
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,114	1,360	1,312
זכאים ויתרות זכות	5,724	5,129(*)	14,087(*)
סה"כ התחייבויות שוטפות	49,760	51,710	58,835
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	129,680	173,400	130,254
התחייבויות בגין חכירה	4,043	4,929	4,420
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	133,723	178,329	134,674
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	146,451	143,532	139,776
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	179,912	176,993	173,237
סה"כ התחייבויות והון	363,395	407,032	366,746

(*) סיווג מחדש

24 באוגוסט, 2022

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	9,031	12,824	3,941	6,413	20,447
רווח גולמי	9,031	12,824	3,941	6,413	20,447
הוצאות הנהלה וכלליות	8,714	10,175	3,903	5,133	20,138
רווח מפעולות רגילות	317	2,649	38	1,280	309
הכנסות מימון	3,718	3,355	1,962	1,703	7,632
הוצאות מימון	3,779	3,210	1,871	1,653	7,556
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(61)	145	91	50	76
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	11,426	11,556	5,250	6,137	9,826
רווח לפני מיסים על ההכנסה	11,682	14,350	5,379	7,647	10,211
הוצאות מיסים על ההכנסה	(107)	(786)	(28)	(419)	(403)
רווח לתקופה	11,575	13,564	5,351	7,228	9,808

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
	2022	2021	2022	2021	2021
	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	11,575	13,564	5,351	7,228	9,808
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(11,426)	(11,556)	(5,250)	(6,317)	(9,826)
פחת והפחתות	362	627	57	311	1,242
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	661	719	318	351	1,343
הפסד ממימוש רכוש קבוע	32	-	32	-	-
מסים נדחים, נטו	(28)	-	(15)	(3)	-
הוצאות מיסים	135	786	43	422	403
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	61	(145)	(91)	(50)	76
	1,372	3,995	445	1,942	3,076
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	5,413	4,587	1,785	(282)	(2,268)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(621)	1,239	(497)	1,003	117
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(8,363)	(5,039)	(102)	(2,490)	4,217
	(3,571)	787	1,186	(1,769)	2,066
מיסים ששולמו	(43)	(144)	(24)	(84)	(555)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת	(2,242)	4,638	1,607	89	4,587
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(48)	(25)	(21)	(3)	(84)
רכישת מניות בחברה מאוחדת	-	(8,000)	-	-	(8,000)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	10,369	(52,075)	7,553	(50,912)	(62,945)
ריבית שהתקבלה	3,717	3,353	1,960	1,701	7,631
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	14,038	(56,747)	9,492	(49,214)	(63,398)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	107,394	-	107,394	107,394
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(42,503)
ריבית ששולמה	(4,270)	(2,783)	-	(3)	(8,154)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(725)	(674)	(402)	(347)	(1,298)
חלוקת דיבידנד	(4,900)	(5,000)	(4,900)	(5,000)	(5,000)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(9,895)	98,939	(5,302)	102,044	50,439
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,901	46,828	5,797	52,920	(8,372)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	14,349	22,720	10,453	16,629	22,720
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	16,250	69,549	16,250	69,549	14,348

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 64 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 - 8 אלפי ש"ח, בשנת 2021 - 1 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 2021 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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

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

ג. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש סכום של 10,422 אלפי ש"ח וסכום של 8,527 אלפי ש"ח מסעיף זכאים ויתרות זכות לסעיף השקעות בחברות מאוחדות בנתוני ההשוואה ליום 31 בדצמבר, 2021 וליום 30 ביוני 2021 בהתאמה. הסיווג מחדש נובע מהתאמת נתוני ההשוואה לאופן הצגתן של עסקאות מסוימות בדוחות הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022.

	ליום 31 בדצמבר, 2021			ליום 30 ביוני, 2021		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
השקעות בחברות מאוחדות	121,855	(10,422)	111,433	152,811	(8,527)	144,284
זכאים ויתרות זכות	(24,509)	10,422	(14,087)	(13,656)	8,527	(5,129)

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 ודירקטור
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 30.3.2022 (להלן - "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנכ"ל משותף</u>

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2022 (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.

<u>היום</u>: 24 באוגוסט, 2022

_____

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, עודד בלום, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2022 (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.

<u>היום</u>: 24 באוגוסט, 2022

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים