קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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**"), שהדוח לרבעון הראשון של שנת 2022 שפורסם ביום 25.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-051567) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2022**") ושהדוח לרבעון השני של שנת 2022 שפורסם ביום 25.8.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-108325; "**הדוח לרבעון השני 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**").

1.3. <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 ובדוחות לרבעון הראשון והשני של שנת 2022</u>**

תחום התשתיות

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.9.2022 עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 36% וכ- 27%, בהתאמה, לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2021 וליום 31.12.2021 (אשר עמד על כ- 1.9 מיליארד ש"ח וכ- 2 מיליארד ש"ח, בהתאמה).

יצוין כי צבר ההזמנות כולל סך של כ- 685 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 בסיגליות בבאר שבע. אולם אינו כולל פרויקט התחדשות עירונית בתכנון בדרך השלום בתל אביב ובשכונת אולגה בחדרה), אשר למועד הדוח הינם בהיקף מצטבר מוערך של כ- 450 מיליון ש"ח.

2.2. ביום 21.9.2022 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת זכייה של חברת בת (100%) במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) של נתיבי ישראל, לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41 בקטע שבין מחלף אשדוד לצומת הכניסה לנמל אשדוד הכולל את מחלף ניר גלים ומחלף בני ברית ("**המכרז**"). בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) והיא צמודה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה 54 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-119839), 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 30.9.2022 הינו כ- 2.4 מיליארד ש"ח (1,330 יח"ד, כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה), גידול של כ- 9% לעומת צבר הדירות למכירה ליום 30.9.2021 (אשר עמד על כ- 2.2 מיליארד ש"ח).

2.4. לאחר שבחודש אוגוסט ואוקטובר 2022 התקבלו היתרי בניה לחלק מהמגרשים בפרויקט מחיר למשתכן של החברה בראשון לציון, עליהם מיועדות להיבנות כ- 55% מיח"ד בפרויקט, החלו להתבצע, בשלהי הרבעון השלישי של שנת 2022, עבודות הבניה ביחס למגרשים כאמור.

תחום התעשייה

2.5. בהמשך לאמור בסעיפים 4.2.2.1 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021 וסעיף 2.5 בדוח לרבעון השני של שנת 2022, בדבר קבלת היתרי בניה למפעלי בטון בדימונה ובקריית גת, יצוין כי: (א) להערכת החברה למועד הדוח, מפעל בטון בדימונה צפוי להתחיל לפעול ברבעון הראשון של שנת 2023 ומפעל הבטון בקרית גת צפוי להתחיל לפעול ברבעון השני של שנת 2023; (ב) לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה היתר בניה למפעל הבטון בחצב אשר להערכת החברה למועד הדוח, צפוי להתחיל לפעול במהלך הרבעון השני של שנת 2023. 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 בעיכובים בלוחות זמנים וכן בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך עיכובים בתהליכי אישור סטטוטוריים.

2.6. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה שומה (דרישת תשלום) מרמ"י על סך 6.5 מש"ח, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של המחצבה לשנים 2015 ועד 2020 .

לאחר שהחברה למדה את הדרישה (לרבות עם יועציה החיצוניים), חולקת החברה על דרישה זו (תכולתה וסכומה) ובכוונתה להשיג עליה .

כללי

2.7. ה- EBITDA[1] ברבעון השלישי ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2022 הסתכם בכ- 29.5 מיליון ש"ח ובכ- 62 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת – 10.2 מיליון ש"ח וכ- 42.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2021, בהתאמה.

2.8. ביום 31.10.2022 פרסמה החברה זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2022-01-131470), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.9. **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.

2.10. **סביבה מאקרו כלכלית**

למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להערכות החברה בדבר השפעת סביבה מאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה ביחס לאמור בסעיף 2.12 בדוח לרבעון השני של שנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.11. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022.

3. <u>נתונים כספיים</u>

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2022 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	82,435	102,746	160,459	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.
פקדונות וחשבונות ליווי	18,026	221	2,851	הגידול בפיקדונות ליום 30 בספטמבר, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעליה בתקבולים מרוכשי דירות במגזר הנדל"ן היזמי.
לקוחות והכנסות לקבל	327,530	250,197	249,879	הגידול ליום 30 בספטמבר 2022, לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות בכל מגזרי הפעילות של החברה.

[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.

נכסים	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	471,054	433,468	442,265	הגידול במלאי ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים.
נכסים שוטפים אחרים	37,491	47,724	40,150	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה ביתרות המלאי וביתרות מקדמות לספקים במגזר התשתיות.
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	69,258	97,011	97,173	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת הליך גישור . ראו גם סעיף 2.10 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2022.
רכוש קבוע, נטו	97,578	85,280	88,912	הגידול ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במפעלי בטון חדשים במגזר התעשייה.
נכסים לא שוטפים אחרים	46,396	48,316	46,720	--
סה"כ	**1,149,768**	**1,064,963**	**1,128,409**	

התחייבויות	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים	271,585	389,347	382,801	הירידה ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר במגזר הנדל"ן היזמי.
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	188,214	120,327	176,990	הגידול ליום 30 בספטמבר, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה ביתרות הספקים במגזר התעשיה ובמגזר הנדל"ן היזמי כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	163,033	152,043	162,670	הגידול ליום 30 בספטמבר, 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בעיקר מגידול מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות.
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	125,177	4,465	14,854	הגידול במקדמות ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות במגזר הנדל"ן היזמי וכנגזרת מכך מעליה ביתרת המקדמות מרוכשי אותן דירות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,875	42,230	42,247	הגידול בחלויות ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. ראו באור 4ג' בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022.
התחייבויות שוטפות אחרות	9,281	9,811	8,091	--
אגרות חוב	111,123	130,543	130,254	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפרעון חלות שוטפת ומנגד, הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') כאמור. ראו באור 4ג' בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	4,869	6,491	5,666	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון נטו הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.

התחייבויות	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	הסברים לשינויים ביתרות
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	25,516	31,297	31,599	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלום ומיון התחייבות לזמן קצר.
הון עצמי מיוחס לבעלים	196,095	178,409	173,237	הגידול ליום 30 בספטמבר, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה בניכויי דיבידנד בסך 4.9 מש"ח שהוכרז וחולק בתקופת הדוח.
סה"כ	**1,149,768**	**1,064,963**	**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 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	323,410	194,579	825,463	618,043	856,599	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.
רווח גולמי	50,844	18,075	112,422	69,443	81,991	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול במכירות וברווחיות במגזרי התעשיה והנדל"ן היזמי.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	24,285	13,694	62,949	41,675	58,103	הגידול בהוצאות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מחוב מסופק (שהפרשה בגינה נרשמה בדוחות ליום 30.6.2022) וגידול בהוצאות שכר (בעיקר הפרשות למענקים המושפעים ונגזרים מתוצאות פעילות החברה ותוספת כ"א) ושיווק ומכירה שתומכים בגידול בהיקפי הפעילות.
הוצאות (הכנסות) אחרות	932	(691)	92	(640)	(1,644)	--
רווח תפעולי	25,647	5,072	49,381	28,408	25,532	הרווח התפעולי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד. להסברים נוספים ראו להלן הסברי החברה בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים לשינויים בתוצאות
	2022	2021	2022	2021		
הוצאות מימון, נטו	5,068	3,088	13,595	8,702	12,304	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן היזמי בשל הוצאות מימון שנרשמות ברוה"פ לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים.
הוצאות מיסים	4,396	568	8,028	4,726	3,420	--
רווח לתקופה	16,183	1,416	27,758	14,980	9,808	--

<u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	232,693	151,609	597,018	491,600	674,568	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע.
רווח גולמי	14,127	7,213	39,223	36,883	43,936	הגידול בסך הרווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות ומשינוי הרווחיות בפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות.

<u>תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	73,232	5,415	122,635	28,331	39,718	הגידול ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מתחילת ביצוע פרויקטים חדשים לקראת סוף שנת 2021 ותחילת שנת 2022.
רווח גולמי	20,401	1,751	32,970	6,298	6,363	הגידול ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים 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 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
מחזור המכירות	88,471	48,636	231,123	136,313	202,749	הגידול ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות, עליה בתמלוג המשולם ע"י החברה ועלית מחירים.
רווח גולמי	14,389	8,541	38,214	25,165	33,774	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נגזר מהגידול במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

4. **נזילות ומקורות המימון**

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	97,287	(59,743)	90,604	(127,669)	(48,113)	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון השלישי לשנת 2022 נבע בעיקר מהגידול ברווח לרבעון בתוספת גידול בזכאים ויתרות זכות וגידול בספקים בעיקר במגזר התעשיה והנדל"ן היזמי, וגידול במקדמות מדיירים במגזר הנדל"ן היזמי. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים לפעילות שוטפת נבע מהרווח שקוזז בעיקר מגידול ביתרות הלקוחות ומלאי בניינים למכירה ומקיטון ביתרת הספקים. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 נבע מהגידול ברווח לתקופה וגידול במקדמות מדיירים שקוזזו בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות בכלל מגזרי הפעילות ומגידול במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(4,199)	4,020	(27,911)	(10,885)	(19,627)	ברבעון השלישי של שנת 2022 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה וזאת בדומה לרבעון המקביל אשתקד. תזרים המזומנים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 שימש להשקעה בעיקר ברכוש קבוע במגזר התעשייה ובגידול בפיקדונות לקוחות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מגידול בפעילות, בעוד בתקופה המקבילה אשתקד

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2021	הסברים
	2022	2021	2022	2021		
						שימש תזרים המזומנים להשקעה בעיקר בקיטון בפיקדונות לקוחות במגזר הנדל"ן ומגידול ברכוש קבוע במגזר.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(79,593)	24,105	(140,717)	88,330	75,229	התזרים נטו לפעילות מימון במהלך הרבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתום שנת 2021 נבע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר לבנקים במגזרי התעשיה והנדל"ן היזמי. התזרים נטו מפעילות מימון בתקופה מצטברת מקבילה אשתקד בהשוואה לתום שנת 2020 נבע בעיקר מהנפקת אג"ח בסך כ- 107 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני של שנת 2021. התזרים נטו מפעילות מימון ברבעון השלישי אשתקד בהשוואה לתום שנת 2020 נבע בעיקר מלקיחת הלוואות בנקאיות לזמן קצר.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	82,435	102,746	82,435	102,746	160,459	

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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים
	2022	2021		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	271,585	389,347	382,801	הירידה ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בכל מגזרי הפעילות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	4,869	6,491	5,666	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון נטו של הלוואות ז"א לתאגידים בנקאיים.
אגרות חוב סחירות	165,998	172,773	172,501	הקיטון ליום 30 בספטמבר, 2022 לעומת תום שנת 2021 והתקופה המקבילה אשתקד

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2021	הסברים
	2022	2021		
				נובע מפירעון חלות שוטפת אשר מקוזז מהנפקת הרחבת סידרה ב'.

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

5.5. להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות:

סך החוב של החברה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 הינו כ - 442 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 372 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר הנדל"ן היזמי, חוב של כ- 31 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות וחוב של כ- 39 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 בספטמבר 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 196.1 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 חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 56%.

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 30.9.2022 (ש"ח)	165,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	165,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	___
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2022 (ש"ח)	165,998,017
שווי שוק ליום 30.9.2022 (ש"ח)	164,604,000
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 דיווחיים מיידיים של החברה מיום 17.7.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090157) ומיום 19.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-061144), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון ; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה 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 3 שנת 2022	**תום רבעון 2 שנת 2022**	**תום רבעון 1 שנת 2022**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,145	74,145	74,144	74,144
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,070	11,026	10,992	10,947
עלויות מצטברות בגין בנייה	47,026	28,642	18,726	7,211
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717	9,717	9,717
סה"כ עלות מצטברת	141,958	123,530	113,580	102,019
סה"כ עלות מצטברת בספרים	141,958	123,530	113,580	102,019
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	487	792	1,962	2,007
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	111,413	129,516	134,236	142,329
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	112,161	130,308	136,198	144,336
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	29%	17%	11%	7%
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-23	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	49	--	15	8	26	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	4,850	--	1,841	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	27	--	15	4	8	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,141	--	1,841	436	864	807	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	49	--	15	8	26	127	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	19,606	--	24,929	19,340	16,617	13,871	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	12,070	--	--	11,992	12,087	13,228	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	24,605	--	24,929	24,868	23,867	22,699	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	176	--	176	161	153	127	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	16,743	--	16,743	14,902	14,139	11,893	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	--	141	141	137	119	--
	יח"ד שוק חופשי	35	--	35	20	16	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,948	--	3,948	2,107	1,671	807	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	12,796	--	12,796	12,796	12,468	11,086	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	16,034	--	16,034	14,586	14,337	13,871	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	--	13,047	13,047	13,078	13,228	--
	יח"ד שוק חופשי	24,388	--	24,388	23,600	23,283	22,699	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	372,978	--	372,978	354,906	351,038	350,793	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	268,464	--	268,464	221,359	203,739	164,962	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	83%	--	83%	76%	73%	60%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	97%	84%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	50%	--	50%	29%	23%	11%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	35	--	35	50	58	118	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	3,898	--	3,898	5,739	6,502	8,748	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	4	22	--
	יח"ד שוק חופשי	35	--	35	50	54	62	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	328	1,710	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,898	--	3,898	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		17,878	--	17,878	26,323	26,348	38,225	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	1	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	25,365	--	25,365	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	1	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	126	--	126	--	--	--	--
	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 3 שנת 2022	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	178,861
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	7,175	5,306	4,155	3,772
עלויות מצטברות בגין בנייה	740	734	631	173
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	14,612	13,161	11,893
סה"כ עלות מצטברת	203,207	199,513	196,808	194,699
סה"כ עלות מצטברת בספרים	203,207	199,513	196,808	194,699
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	2,248	2,248	2,678	2,678
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,402	5,509	8,610	8,992
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	344,634	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	**354,284**	**354,926**	**357,814**	**339,517**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	פבר-26	דצמ-25	ספט-25	ספט-25

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	152	--	130	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	18,525	--	15,790	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	152	--	130	22	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	18,525	--	15,790	2,735	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	--	--	--	--	--	--	2,878
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	152	--	130	22	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – סה"כ	9,447	--	9,450	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,447	--	9,450	9,430	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	152	--	152	22	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	18,525	--	18,525	2,735	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	152	--	152	22	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	18,525	--	18,525	2,735	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	2,878	--	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	9,447	--	9,447	9,430	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,447	--	9,447	9,430	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	16,200	--	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	640,752	--	640,752	636,330	--	--	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	223,560	--	223,560	25,791	--	--	--
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	39%	--	39%	6%	--	--	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	49%	--	49%	7%	--	--	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	0%	--	0%	0%	--	--	--
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	216	--	216	368	--	--	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	28,440	--	28,440	44,230	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	138	--	138	290	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	78	--	78	78	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	17,395	--	17,395	33,185	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	11,045	--	11,045	11,045	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		129,796	--	129,796	188,314	--	--	--
	סה"כ יח"ד	2	--	2	--	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	25,173	--	25,173	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	2	--	2	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	296	--	296	--	--	--	--
	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 3 שנת 2022	תום רבעון 2 2022	תום רבעון 1 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	111,903	111,903	111,903	102,917
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	13,992	13,516	13,030	5,106
עלויות מצטברות בגין בנייה	53,027	37,442	17,064	15,040
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558	6,558	6,558
סה"כ עלות מצטברת	185,480	169,419	148,555	129,621
סה"כ עלות מצטברת בספרים	185,480	169,419	148,555	129,621
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	9,101	9,101	9,101	18,087
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,269	5,745	6,231	11,562
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	165,991	180,727	183,071	185,095
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	180,361	195,573	195,810	214,744
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	25%	15%	7%	--
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-24	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	91	--	19	14	58	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	8,796	--	2,060	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	32	--	19	13	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,272	--	2,060	1,212	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	--	--	--	--	--	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	91	--	19	14	58	54	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – סה"כ	13,782	--	21,647	20,993	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,470	--	--	9,748	9,465	9,597	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) – שוק חופשי	21,648	--	21,647	21,649	--	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	145	--	145	126	112	54	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	14,354	--	14,354	12,294	11,011	5,559	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	--	113	113	112	54	--
	יח"ד שוק חופשי	32	--	32	13	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	11,082	--	11,082	11,082	11,011	5,559	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,272	--	3,272	1,212	--	--	--
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	--	1,656	1,656	1,656	1,656	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	12,608	--	12,608	10,803	9,529	9,597	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	--	9,531	9,531	9,529	9,597	--
	יח"ד שוק חופשי	21,682	--	21,682	21,649	--	--	--
	שטחי מסחר	14,874	--	14,874	14,874	14,874	14,874	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	446,019	--	446,019	439,096	431,876	431,394	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	206,451	--	206,451	160,885	130,470	53,347	--
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	61%	--	61%	51%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	46%	23%	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	25%	--	25%	10%	--	--	--
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	94	--	94	113	133	185	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	10,992	--	10,992	13,052	14,334	19,787	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	1	59	--
	יח"ד שוק חופשי	94	--	94	113	126	126	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	71	5,523	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	10,992	--	10,992	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		63,330	--	63,330	69,873	76,635	97,877	--
	סה"כ יח"ד	1	--	1	--	--	--	--

		2022					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2021	2020
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	23,947	--	23,947	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	1	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	126	--	126	--	--	--	--
	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)

	תום רבעון 3 שנת 2022	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	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,539	1,205	1,012	329
עלויות מצטברות בגין בנייה	311	61	55	39
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,681	1,314	1,024	765
סה"כ עלות מצטברת	43,292	42,341	41,852	41,195
סה"כ עלות מצטברת בספרים	43,292	42,341	41,852	41,195
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	39	39	39	39
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,360	6,667	6,860	7,243
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	119,738	111,361	106,061	106,077
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	129	2,485	2,775	3,034
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	127,266	120,552	115,735	116,393
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	פבר-25	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- 225 מיליוני ש"ח, הערכה המשקפת רווח גולמי מוערך של כ- 54 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 מהותיים בתחום ההתחדשות העירונית:

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 30.9.2022 נמכרו 53 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 30.9.2022 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 בסעיפים 6.4.2 בדוח הרבעוני

לרבעון הראשון של שנת 2022 ובדוח לרבעון השני של שנת 2022, למועד הדוח נבחרה החברה כיזם על ידי נציגות נוספת בפרויקט פינוי בינוי חדש נוסף בבת ים במסגרתו 59 יח"ד קיימות ו-56 יח"ד חדשות.

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

תאריך: 22 בנובמבר, 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 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואי החשבון	3
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4 - 5
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7 - 8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9 - 10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11 - 17

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 הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף סקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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, 22 בנובמבר, 2022

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
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
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

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	82,435	102,746	160,459
פקדונות וחשבונות ליווי	18,026	221	2,851
לקוחות והכנסות לקבל	327,530	250,197	249,879
חייבים ויתרות חובה	28,791	35,285	30,991
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	471,054	433,468	442,265
מלאי חומרים ועבודות בביצוע	8,700	12,439	9,159
סה"כ נכסים שוטפים	936,536	834,356	895,604
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	69,258	97,011	97,173
נכסי מיסים נדחים	20,113	21,846	21,176
רכוש קבוע, נטו	97,578	85,280	88,912
נכס בגין זכות שימוש	24,207	23,886	23,215
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	2,076	2,584	2,329
סה"כ נכסים לא שוטפים	213,232	230,607	232,805
סה"כ נכסים	1,149,768	1,064,963	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 בספטמבר		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	271,585	389,347	382,801
חלויות שוטפות של אגרות חוב	54,875	42,230	42,247
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	188,214	120,327	176,990
זכאים ויתרות זכות	163,033	152,043	162,670
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	125,177	4,469	14,854
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	8,181	8,396	8,091
מיסים לשלם	1,100	1,411	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	812,165	718,223	787,653
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	111,123	130,543	130,254
הלוואות מתאגידים בנקאיים	4,869	6,491	5,666
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	-	5,748	5,748
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,345	3,056	3,221
התחייבות בגין חכירה	17,037	16,359	16,496
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	141,508	168,331	167,519
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	162,634	144,948	139,776
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון	196,095	178,409	173,237
סה"כ התחייבויות והון	1,149,768	1,064,963	1,128,409

22 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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)				(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	521,168	477,002	181,753	148,449	651,186
הכנסות ממכירת דירות	122,635	28,331	73,232	5,415	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	181,660	112,710	68,425	40,715	165,695
סה"כ הכנסות	825,463	618,043	323,410	194,579	856,599
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	480,787	438,693	166,906	139,405	611,675
עלות דירות שנמכרו	85,559	21,972	50,425	4,745	29,883
עלות מכירות חומרים	146,695	87,935	55,235	32,354	133,050
סה"כ עלות ההכנסות	713,041	548,600	272,566	176,504	774,608
רווח גולמי	112,422	69,443	50,844	18,075	81,991
הוצאות הנהלה וכלליות	58,102	39,824	22,650	13,031	55,448
הוצאות מכירה ושיווק	4,847	1,851	1,615	663	2,655
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	92	(640)	932	(691)	(1,644)
רווח מפעולות רגילות	49,381	28,408	25,647	5,072	25,532
הכנסות מימון	93	47	89	22	56
הוצאות מימון	13,688	8,749	5,157	3,110	12,360
הוצאות מימון, נטו	13,595	8,702	5,068	3,088	12,304
רווח לפני מיסים על הכנסה	35,786	19,706	20,579	1,984	13,228
הוצאות מיסים על הכנסה	(8,028)	(4,726)	(4,396)	(569)	(3,420)
רווח לתקופה	27,758	14,980	16,183	1,416	9,808
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.43	0.23	0.25	0.02	0.15

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	-	-	27,758	-	27,758
דיבידנד שחולק	-	-	(4,900)	-	(4,900)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	6,513	64,125	162,634	(37,177)	196,095

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	-	-	14,980	-	14,980
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021	6,513	64,125	144,948	(37,177)	178,409

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 ביולי, 2022	6,513	64,125	146,451	(37,177)	179,912
רווח לתקופה	-	-	16,183	-	16,183
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	6,513	64,125	162,634	(37,177)	196,095

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 ביולי, 2021	6,513	64,125	143,532	(37,177)	176,993
רווח לתקופה	-	-	1,416	-	1,416
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021	6,513	64,125	144,948	(37,177)	178,409

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	27,758	14,980	16,183	1,416	9,808
הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה	6,730	6,786	1,945	891	4,811
פחת והפחתות	6,072	7,162	1,972	2,314	9,357
פחת בגין נכסי זכות שימוש	6,430	6,684	1,907	2,227	9,174
שינוי במיסים נדחים	1,298	(2,060)	2,451	(324)	(1,391)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(524)	(1,134)	-	(755)	(1,637)
הוצאות מימון, נטו	13,595	8,702	5,068	3,088	12,304
	61,359	41,120	29,526	8,857	42,426
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(53,536)	(28,646)	7,941	(43,671)	(27,824)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	4,569	(11,082)	(5,044)	9,961	(4,103)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	11,093	(34,796)	12,869	(22,470)	22,765
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(10,940)	(17,246)	10,877	25,613	(5,330)
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	112,674	(14,799)	37,443	(5,462)	(4,414)
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	(28,789)	(54,109)	3,776	(31,714)	(62,906)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(875)	(12)	11	(3)	153
קיטון (גידול) במלאי חומרים	459	(1,201)	1,809	1,212	2,079
	34,655	(161,891)	69,682	(66,532)	(79,580)
מיסים ששולמו	(5,410)	(6,898)	(1,921)	(2,068)	(10,959)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	90,604	(127,669)	97,287	(59,743)	(48,113)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	(12,386)	(20,887)	(3,669)	(6,397)	(27,533)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	946	1,957	-	1,115	2,636
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(15,175)	8,045	395	9,302	5,415
מתן הלוואות נטו, לחברות קשורות	(1,375)	-	(1,000)	-	(200)
ריבית שהתקבלה	79	-	75	-	55
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(27,911)	(10,885)	(4,199)	4,020	(19,627)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	49,949	107,394	49,949	-	107,394
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(8,000)	-	-	(8,000)
פרעון אגרות חוב	(55,000)	(42,503)	(55,000)	(42,503)	(42,503)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	4,200	3,850	4,200	-	3,850
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(2,581)	(2,100)	(995)	(786)	(2,879)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(113,655)	57,704	(69,377)	77,677	51,112
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(4,900)	(5,000)	-	-	(5,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(6,993)	(6,954)	(2,172)	(2,318)	(9,533)
ריבית ששולמה	(11,737)	(16,061)	(6,198)	(7,965)	(19,212)
מזומנים נטו לפעילות מימון	(140,717)	88,330	(79,593)	24,105	75,229
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(78,024)	(50,224)	13,495	(31,620)	7,489
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	160,459	152,970	68,940	134,366	152,970
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	82,435	102,746	82,435	102,746	160,459

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 131 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 – 1,443 אלפי ש"ח, בשנת 2021 – 1,619 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

במהלך רבעון 3, 2022 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בגין התחייבות חכירה בסך של 5.6 מליוני ש"ח בגין שכירת משרדים חדשים בחולון.

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 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	521,168	477,002	181,753	148,449	651,186
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	122,635	28,331	73,232	5,415	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	181,660	112,710	68,425	40,715	165,695
סה"כ	825,463	618,043	323,410	194,579	856,599
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	521,168	477,002	181,753	148,449	651,186
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	122,635	28,331	73,232	5,415	39,718
הכנסות ממכירת חומרים	181,660	112,710	68,425	40,715	165,695
סה"כ	825,463	618,043	323,410	194,579	856,599

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בחודש נובמבר 2022, קיבלה החברה שומה (דרישת תשלום) מרמ"י על סך 6.5 מש"ח, בגין דמי שימוש בשטח המתקנים של המחצבה לשנים 2015 ועד 2020 .
לאחר שהחברה למדה את הדרישה (לרבות עם יועציה החיצוניים), חולקת החברה על דרישה זו (תכולתה וסכומה) ובכוונתה להשיג עליה.

ב. על שימוש בשטח המתקנים של המחצבה בגין השנים 2015 ועד 2020.
סך הדרישה עומד על כ- 6.5 מיליון ש"ח והחברה חולקת על דרישה זו.

ג. ביום 20 בספטמבר, 2022 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל בע"מ על זכייה במכרז תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 41. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה למדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הסלילה ומדד תשומות הבניה כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה 54 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ד. 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.. החברה קיבלה 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".

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ו. 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 ויועציה עומדות לזכותה טענות הגנה טובות.

ז. 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. כמו כן, לאור השלמת ההליך במסגרת גישור, הושבה לחברה אגרת בית משפט בסך של כ-1 מיליון ש"ח. למועד הדוח, פועלת חברת הבת לסיכום חשבון סופי עם קבלן משנה בקשר עם אותו פרויקט, במסגרת הליך גישור.

ח. 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.

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

י. 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 לתאריך שנקבע בהסכם ושטרם חלף למועד הדוח, הוסכם כי ייערכו התאמות לתנאי ההתקשרות ללא שינוי מהותי בזכויות הצדדים).

יא. 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.

יב. 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.

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)				
הכנסות מלקוחות חיצוניים	521,168	122,635	181,660	-	825,463
הכנסות בין מגזריות	75,850	-	49,463	(125,313)	-
סה"כ הכנסות המגזר	597,018	122,635	231,123	(125,313)	825,463
תוצאות מגזר	39,223	32,970	38,214	2,015	112,422
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					62,949
הוצאות מימון, נטו					13,595
הוצאות אחרות, נטו					92
רווח לפני מס					35,786

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
	(בלתי מבוקר)				
הכנסות מלקוחות חיצוניים	477,002	28,331	112,710	-	618,043
הכנסות בין מגזריות	14,598	-	23,603	(38,201)	-
סה"כ הכנסות המגזר	491,600	28,331	136,313	(38,201)	618,043
תוצאות מגזר	37,009	6,298	25,166	970	69,443
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					41,675
הוצאות מימון, נטו					8,702
הכנסות אחרות, נטו					(640)
רווח לפני מס					19,706

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
			(בלתי מבוקר)		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	181,753	73,232	68,425	-	323,410
הכנסות בין מגזריות	50,940	-	20,046	(70,986)	-
סה"כ הכנסות המגזר	232,693	73,232	88,471	(70,986)	323,410
תוצאות מגזר	14,127	20,401	14,389	1,927	50,844
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					24,265
הוצאות מימון, נטו					5,068
הוצאות אחרות, נטו					932
רווח לפני מס					20,579

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
			(בלתי מבוקר)		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	148,449	5,415	40,715	-	194,579
הכנסות בין מגזריות	3,160	-	7,921	(11,081)	-
סה"כ הכנסות מהגזר	151,609	5,415	48,636	(11,081)	194,579
תוצאות מגזר	7,339	1,751	8,542	443	18,075
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					13,694
הוצאות מימון, נטו					3,088
הכנסות אחרות, נטו					(691)
רווח לפני מס					1,984

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 המגזר	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 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי המגזר	396,131	533,817	194,894	24,926	1,149,768
התחייבויות המגזר	255,666	396,175	126,414	175,418	953,673

	ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי המגזר	411,536	457,006	142,176	54,245	1,064,963
התחייבויות המגזר	296,307	346,141	59,588	184,518	886,554

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	165,998	172,773	172,501

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	164,604	181,500	184,593

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו 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, 22 בנובמבר, 2022

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
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

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	15,119	45,722	14,349
הלוואות לחברות מאוחדות	44,446	22,365	38,166
חייבים ויתרות חובה	4,006	361	9,345
סה"כ נכסים שוטפים	63,571	68,448	61,860
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	138,577	114,319(*)	111,433(*)
הלוואות לחברות מאוחדות	160,346	171,246	184,810
נכסי מיסים נדחים	2,414	1,868	2,104
רכוש קבוע, נטו	807	862	827
נכס בגין זכות שימוש	6,144	5,693	5,465
נכסים בלתי מוחשיים	-	494	247
סה"כ נכסים לא שוטפים	308,288	294,482	304,886
סה"כ נכסים	371,859	362,930	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 בספטמבר		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	54,875	42,230	42,247
ספקים ונותני שירותים	554	935	1,189
מיסים לשלם	36	906	-
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,525	1,360	1,312
זכאים ויתרות זכות	2,803	3,956(*)	14,087(*)
סה"כ התחייבויות שוטפות	59,793	49,387	58,835
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	111,123	130,543	130,254
התחייבויות בגין חכירה	4,848	4,591	4,420
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	115,971	135,134	134,674
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	162,634	144,948	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	196,095	178,409	173,237
סה"כ התחייבויות והון	371,859	362,930	377,168

(*) סיווג מחדש

22 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	14,121	19,235	5,090	6,411	20,447
רווח גולמי	14,121	19,235	5,090	6,411	20,447
הוצאות הנהלה וכלליות	13,035	15,597	4,321	5,422	20,138
רווח מפעולות רגילות	1,086	3,638	769	989	309
הכנסות מימון	5,834	5,578	2,116	2,223	7,632
הוצאות מימון	6,408	5,609	2,628	2,399	7,556
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(573)	(31)	(512)	(176)	76
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	27,422	12,465	15,996	909	9,826
רווח לפני מיסים על הכנסה	27,935	16,072	16,253	1,722	10,211
הוצאות מיסים על הכנסה	(177)	(1,092)	(70)	(306)	(403)
רווח לתקופה	27,758	14,980	16,183	1,416	9,808

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	27,758	14,980	16,183	1,416	9,808
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(27,422)	(12,465)	(15,996)	(909)	(9,826)
פחת והפחתות	426	936	64	309	1,242
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	965	1,079	304	360	1,343
הפסד ממימוש רכוש קבוע	32	-	-	-	-
מסים נדחים, נטו	(32)	-	(4)	-	-
הוצאות מיסים	210	1,092	75	305	403
הוצאות מימון, נטו	573	31	512	176	76
	2,510	5,653	1,138	1,657	3,076
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	5,329	6,636	(84)	2,050	(2,268)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(640)	(137)	(19)	(1,376)	117
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(9,219)	(3,584)	(856)	1,461	4,217
	(4,530)	2,915	(959)	2,135	2,066
מיסים ששולמו	(92)	(230)	(49)	(86)	(555)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת	(2,112)	8,338	130	3,706	4,587
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(187)	(60)	(139)	(35)	(84)
רכישת מניות בחברה מאוחדת	-	(8,000)	-	-	(8,000)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	18,112	(33,581)	7,743	18,494	(62,945)
ריבית שהתקבלה	5,834	5,578	2,117	2,225	7,631
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	23,759	(36,063)	9,721	20,684	(63,398)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	49,949	107,394	49,949	-	107,394
פרעון אגרות חוב	(55,000)	(42,503)	(55,000)	(42,503)	(42,503)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,078)	(1,010)	(353)	(337)	(1,298)
ריבית ששולמה	(9,848)	(8,154)	(5,578)	(5,377)	(8,154)
חלוקת דיבידנד	(4,900)	(5,000)	-	-	(5,000)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(20,877)	50,727	(10,982)	(48,217)	50,439
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	770	23,002	(1,131)	(23,827)	(8,372)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	14,349	22,720	16,250	69,549	22,720
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	15,119	45,722	15,119	45,722	14,348

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 5 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 - 2 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 באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

ג. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש סכום של 10,422 אלפי ש"ח וסכום של 9,349 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 בספטמבר, 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות בחברות מאוחדות	121,855	(10,422)	111,433	123,668	(9,349)	114,319
זכאים ויתרות זכות	(24,509)	10,422	(14,087)	(13,305)	9,349	(3,956)

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל (גילי) עזריה - מנכ"ל ודירקטור
2. ויואל עזריה - יו"ר דירקטוריון
2. 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 30.6.2022 (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 השלישי 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>: 22 בנובמבר, 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 השלישי 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>: 22 בנובמבר, 2022

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים