קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 למרץ 2021

חלק א' - דוח דירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק א׳ דוח דירקטוריון

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ("**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 2020 אשר התפרסם ביום 24.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-042360) ("**הדוח התקופתי לשנת 2020**") מצוי בפני קוראו.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. תחום התשתיות - 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), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), המתמחה בתחום ההנדסה האזרחית ועוסקת בתכנון וביצוע כבישים, עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות של מים, ביוב, תקשורת וחשמל, תחנות שאיבה; **(ב)** שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בהובלת פרויקטים של תכנון וביצוע עבודות הנדסיות במגוון רחב של תחומים, ובכלל כך הנדסה אזרחית ובניין, עבודות ימיות וגשרים, ביצוע בטונים ומנהרות, מבני ציבור, תעשייה ומסחר; **(ג)** פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בביצוע עבודות גיאוטכניות מורכבות, ובכלל כך קידוחים לניטור איכות מי ים, מינהור, התקנת פיאזומטרים וקידוחי ניסיון; **(ד)** המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, המתמחה בתחום ההנדסה התעשייתית, ובכלל כך בתכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני אחסון, מרכזי מסחר, אחסנה, מבני תעשייה ומבני פלדה **(ה)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי), המתמחה בתחום הבניה למגורים ("**המגורים**").

לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך שנת 2020 בקשר עם חברות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.9 לדוח התקופתי לשנת 2020. בהקשר זה יצוין כי למועד הדוח התקבל אישור שינוי המבנה מרשות המיסים והחברה פועלת להשלמת האישורים הנדרשים מרשם החברות.

1.2. תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ (לשעבר ארזים (ג.י.א)) בע"מ, חברה בת בשליטת החברה המוחזקת למועד הדוח בשיעור של 100%. לפרטים אודות השלמת רכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אורון נדל"ן בחודש דצמבר 2020, ראו סעיף 3.9 לדוח התקופתי לשנת 2020.

1.3. <u>תחום התעשייה</u> - תחום הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ, אשר הוקמה כחלק מהליך שינוי מבנה שערכה החברה בתחום זה, במסגרתו מוזגו במהלך שנת 2018 מספר חברות בנות בבעלות מלאה של החברה לאורון תעשיות 18 בע"מ.

2. **<u>עדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן</u>**

תחום התשתיות

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.3.2021 עמד על כ- 1,924 מיליון ש"ח (גידול של כ- 34% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.3.2020 אשר עמד על כ- 1,436 מיליון ש"ח; וגידול של כ- 5% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2020 אשר עמד על כ- 1,824 מיליון ש"ח). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 1,921 מיליון ש"ח, גידול של כ- 14% לעומת צבר ההזמנות במועד המקביל אשתקד, אשר עמד על כ- 1,683 מיליון ש"ח.

יצוין כי צבר ההזמנות כולל ביצוע פרויקטים על ידי חברת המגורים עבור אורון נדל"ן (זרוע הייזום של הקבוצה) של תכנית מחיר למשתכן בפרוייקט סיגליות בבאר שבע שנמצא בשלבי ביצוע סופיים , בראשון לציון (צריפין), באור יהודה, במבשרת ציון ושני פרויקטים חדשים נוספים בשכונת סיגליות בבאר שבע.

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל

2.2. ביום 10.5.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 76 יח"ד בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה לכ-20.9 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-081246) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

כללי

2.3. ה- EBITDA[1] ברבעון הראשון של 2021 הסתכם בכ- 15.4 מיליון ש"ח לעומת EBITDA של כ- 16.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 5%. ה- EBITDA בשנת 2020 הסתכם בכ- 61 מיליון ש"ח.

2.4. ביום 22.3.2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 11.4.2021. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה ליום 24.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-042372), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.5. ביום 20.5.2021 הודיעה S&P מעלות על אשרור הדירוג של החברה והותרתו ללא שינוי - "ilBBB", עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-027982), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.6. **השפעת מגפת הקורונה** - למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת מגפת הקורונה על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.4.10 בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

---

[1] רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2021 (אלפי ש"ח):

נכסים	31.3.2021 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים	96,543	50,724	152,970	לפרטים ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31.03.2021
פיקדונות והשקעות אחרות	11,524	4,857	8,266	הגידול בפיקדונות ליום 31 במרץ, 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות וכן מגידול בפיקדון במגזר התשתיות.
לקוחות והכנסות לקבל	215,312	262,510	222,052	הקיטון ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ביתרת הלקוחות במגזרי הנדל"ן היזמי כתוצאה משלב המעבר בין סיום פרויקטים וטרם תחילת הביצוע של הפרויקטים החדשים.
מלאי בניינים למכירה	396,848	430,487	379,359	הקיטון במלאי ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מהתקדמות וסיום ביצוע פרויקטים שנכללו במלאי הבניינים של החברה בתקופה המקבילה אשתקד.
נכסים שוטפים אחרים	42,718	26,669	28,961	הגידול ליום 31 במרץ 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרות מול חייבים בעסקה משותפת ויתרות שוטפות מול מוסדות.
חייבים לזמן ארוך	96,404	104,152	96,404	--
רכוש קבוע	72,489	73,554	70,105	הגידול ביתרת הרכוש הקבוע ליום 31 במרץ 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה בניכוי פחת שוטף.
נכסים לא שוטפים אחרים	52,334	46,084	50,821	הגידול ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מגידול ביתרת המיסים הנדחים.
סה"כ	984,172	999,037	1.008,938	--

התחייבויות	31.3.2021 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים	330,179	355,785	330,907	הירידה באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת ההלוואות במגזר הנדל"ן היזמי בפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי סיום.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	145,603	145,620	161,598	הירידה ליום 31 במרץ, 2021 לעומת תום התקופה שנת 2020 נובעת בעיקר מירידה ביתרות הספקים במגזר התשתיות.
זכאים ויתרות זכות	161,792	113,175	168,466	הגידול ליום 31 במרץ, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות וכן מגידול ביתרת ההכנסות מראש במגזר התשתיות מחישוב הכרה בהכנסה לפי IFRS15.

התחייבויות	31.3.2021 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	15,928	48,653	19,268	הקיטון במקדמות ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תום שנת 2020 נובע מהיקף פרויקטים בביצוע נמוך בתקופת הדוח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	22,286	9,709	22,182	הגידול ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפריסת חלויות שונה באג"ח ב' שבמחזור החברה.
התחייבויות שוטפות אחרות	11,570	9,235	10,336	--
אגרות חוב	86,995	108,736	86,995	הקיטון ליום 31 במרץ, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפרעון שוטף של אג"ח וממיון חלויות שוטפות.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	4,925	13,852	5,477	הקיטון ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופות המקבילות נובע מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	35,129	29,545	35,280	הגידול ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתמורה מותנית לבעל מניות בגין רכישת המיעוט בחברה מאוחדת.
הון עצמי מיוחס לבעלים	169,765	194,138	168,429	הירידה ליום 31 במרץ, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מייחוס הפסדי המיעוט בשל עסקה לרכישת מניות המיעוט בחברות המאוחדות של החברה ומעבר לאחזקה של 100% בכל החברות במהלך שנת 2020 (ראה סעיף 2.4.8 בדוח התקופתי לשנת 2020).וכן מחלוקת דיבידנד. הגידול לעומת תום שנת 2020 נובע מהרווח הנקי לתקופה של שלושה חודשים של שנת 2021 בניכוי דיבידנד שהוכרז.
זכויות שאינן מקנות שליטה	--	(29,410)	--	הקיטון נובע מעסקה לרכישת מניות המיעוט כמוסבר בהפרשים להון העצמי לעיל.
סה"כ	984,172	999,037	1,008,938	

3.2. **תוצאות הפעילות**

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

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	213,986	223,570	877,323	הקיטון במחזור ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מירידה בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי בשל סיום פרויקטים מנגד גידול במחזור המכירות במגזר התשתיות בשל פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים וכן מגידול במחזור מגזר התעשייה.
רווח גולמי	25,772	25,260	103,359	הגידול ברווח הגולמי ברבעון הראשון של 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול במחזורי הפעילות של מגזר התשתיות ומתמהיל פרויקטים בעלי שיעורי רווחיות גבוהים יותר.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	14,554	13,612	62,977	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול בהוצאות שכר, גידול בשירותים מקצועיים ומכרזים, גידול בהוצאות פחת ומנגד ירידה בהוצאות חובות מסופקים.

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
הוצאות(הכנסות) אחרות	349	(366)	(2,200)	--
רווח תפעולי	10,869	12,014	42,582	הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר כתוצאה מההשפעות המפורטות בהנהלה וכלליות .
הוצאות מימון, נטו	2,664	4,048	15,099	הירידה בהוצאות המימון ביחס לשנת 2020 נובעת בעיקר מירידה בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן היזמי בשל הוצאות מימון המהוונות למלאי טרם תחילת ביצוע הפרויקטים.
רווח לתקופה מיוחס לבעלים	6336	5,096	27,483	העלייה ברווח לתקופה נובעת מההשפעות המוסברות לעיל.

<u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	167,502	149,691	591,794	העליה במחזור ברבעון הראשון של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מעליה במחזור בגין פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים וצבר פרויקטים שגדל בהתמדה בהשוואה.
רווח גולמי	14,463	12,164	40,170	הגידול ברווח הגולמי בין הרבעון הראשון של שנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהגידול במחזורים ומשינוי בתמהיל הפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות.

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

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	15,124	60,803	198,290	הקיטון בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מסיום פרויקטים במהלך שנת 2020 וטרם תחילת ביצוע של הפרויקטים החדשים.
רווח גולמי	2,613	6,657	26,153	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.

<u>תוצאות הפעילות במגזר התעשייה</u>

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	44,334	34,678	159,294	הגידול במחזור המכירות ברבעון הראשון של שנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות הבטון והמחצבה.

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
רווח גולמי	8,448	5,516	33,302	השינוי ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

4. **<u>נזילות ומקורות המימון</u>**

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

	1-3/2021 אלפי ש"ח	1-3/2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(31,559)	(72,184)	96,231	הירידה במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת ליום 31 במרץ 2021 לעומת 31 בדצמבר, 2020 נובעת מעליה במלאי בניינים למכירה במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מסיום פרויקטים והתקדמות הביצוע וכן מירידה ביתרות הספקים, משינוי ביתרות החייבים, הזכאים ומקדמות מרוכשי דירות.
תזרימי מזומנים (שימשו) לפעילות השקעה	(7,852)	(926)	(2,678)	הגידול במזומנים ששימשו מפעילות השקעה ליום 31 במרץ 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע מהפקדה לפיקדונות במגזר התשתיות וכן מעליה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	(17.016)	34,162	(30,255)	הקיטון במזומנים ששימשו מפעילות מימון ליום 31 במרץ 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובעת בעיקר מירידה בתשלומי הדיבידנד, מירידה בריבית ששולמה ומירידה בפירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ותשלומי אג"ח. ומנגד מתשלום בגין רכישת מניות בחברה מאוחדת.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	96,543	50,724	152,970	

5. **<u>מקורות מימון</u>**

5.1. מקורות המימון לפעילות החברה הינם ההון העצמי של החברה בתוספת אג"ח שהונפק לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים. כמו-כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט הרלוונטי בהתאם להתקדמותו.

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

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

	31.3.2021 אלפי ש"ח	31.3.2020 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	330,179	355,785	330,907	הירידה באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת ההלוואות במגזר הנדל"ן היזמי

				בפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי סיום.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	4,925	13,852	5,477	הקיטון ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופות המקבילות נובע מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים.
אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)	109,281	118,445	109,177	הקיטון יום 31 במרץ, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון קרן של אג"ח בשנת 2020.

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

<u>חלק ב' - אגרות חוב שהנפיקה החברה</u>

6. **<u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')</u>**

6.1. כאמור בסעיף 2.3, ביום 22 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה 120,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') ובתאריך הדוח אגרות החוב (סדרה א') נפרעו במלואן ואינן קיימות במחזור. תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2021
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 170 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 56.8%

<u>פרטים נוספים</u>

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019

[2] שטר הנאמנות צורף כנספח א לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה כמפורט בסעיף 2.3 לעיל

סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.3.2021 (ש"ח)	110,400,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	110,400,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	—
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2021 (ש"ח)	109,281,000
שווי שוק ליום 31.3.2021 (ש"ח)	116,914,000
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 שולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	אין
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB' עם אופק יציב לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-027982), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון ; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il ; כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה לא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.
אזור פעילות עיקרי	בהתאם להוראות סעיף 7.1.27 לשטר הנאמנות, בקשר עם מגבלת אזור פעילות עיקרי, ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ולמועד הדוח עומדת החברה במגלת אזור פעילת עיקרי כהגדרתו בסעיף כאמור לשטר הנאמנות.

<u>ייעוד תמורה</u>

מלוא התמורה בגין אגרות החוב שימשה את החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') שהיו במחזור אותה עת והיתרה שימשה את החברה לפעילותה השוטפת.

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

7.1. **אירועים במהלך תקופת הדוח** - במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, למעט כמפורט בסעיף 7.25 להלן.

7.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** – למועד הדוח לחברה חמישה (5) פרויקטים מהותיים מאוד (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) כהגדרתם בטיוטת הנחיה נדל"ן יזמי שפרסמה רשות ניירות ערך, וזאת כמפורט להלן:

7.2.1. <u>פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע</u>

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

	רבעון ראשון שנת 2021	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020**
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	54,580	54,580
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	8,952	8,856
עלויות מצטברות בגין בנייה	185,761	183,302
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,292	2,292
סה"כ עלות מצטברת	251,585	249,030
סה"כ עלות מצטברת בספרים	251,585	249,030
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	3,395	3,491
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	3,637	6,096
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	7,032	9,587
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	96%	92%
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-21	מאי-21

<u>שיווק הפרויקט</u> (אלפי ש"ח)

		שנת 2021					**שנת 2020**	**שנת 2019**
		כל התקופה	**רבעון 4**	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	3	--	--	--	3	74	175
	יחידות דיור (מ"ר)	467	--	--	--	467	9,945	20,970
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	3	--	--	--	3	74	175
	מחיר ממוצע (מ"ר)	9,381	--	--	--	9,381	8,427	8,364
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	284	--	--	--	284	281	207
	יחידות דיור (מ"ר)	35,070	--	--	--	35,070	34,603	24,637
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	8,592	--	--	--	8,592	8,576	8,467
	יחידות דיור (מ"ר)	284	--	--	--	284	281	207

		שנת 2021					שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	301,333	--	--	--	301,333	301,248	301,248
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	301,333	--	--	--	301,333	296,761	210,011
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	100%	--	--	--	100%	99%	73%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	--	--	--	--	--	3	77
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	--	--	489	10,433
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			166	--	--	166	23,463	226,522
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים ; כמות יחידות/מ"ר)		--	--	--	--	--	2	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	9,330	--

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 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

7.2.2. <u>פרויקט במבשרת ציון</u> (פרויקט בתכנון)

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

	רבעון ראשון שנת 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	70,514	70,514
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,608	1,430
עלויות מצטברות בגין בנייה	64	64
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,048	4,466
סה"כ עלות מצטברת	77,234	76,474
סה"כ עלות מצטברת בספרים	77,234	76,474
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	8,049	8,049
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,255	6,433
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	149,247	149,247
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,343	3,925
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	166,894	167,654
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-23	דצמ-23

יודגש כי טרם התקבלו היתרים וכי 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 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

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

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

	רבעון ראשון שנת 2021	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020**
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	178,841	178,841
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	2,566	1,821
עלויות מצטברות בגין בנייה	153	66
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,695	6,349
סה"כ עלות מצטברת	189,254	187,077
סה"כ עלות מצטברת בספרים	189,254	187,077
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	4	4
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,199	10,944
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	312,336	312,422
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	416	1,762
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	322,955	325,132
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-23	דצמ-23

יודגש כי טרם התקבלו היתרים וכי 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 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.3 בדוח התקופתי לשנת 2020).

7.2.4. <u>פרויקט באור יהודה</u> (פרויקט בתכנון)

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

	רבעון ראשון שנת 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	102,917	102,917
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,977	1,620
עלויות מצטברות בגין בנייה	3,375	3,375
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,031	3,206
סה"כ עלות מצטברת	112,300	111,118
סה"כ עלות מצטברת בספרים	112,300	111,118
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,634	3,634
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,636	5,992
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	190,765	190,765
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	816	1,641
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	200,851	202,033
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-23	דצמ-23

יודגש כי טרם התקבלו היתרים וכי 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 2020, 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 2020).

7.2.5. <u>פרויקט סיגליות ב'</u> (פרויקט בתכנון)

פרויקט נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע כולל 2 פרויקטים בהם זכתה החברה כמפורט בסעיף 2.2 לדוח זה לעיל וכמפורט בסעיף 5.7.2 בדוח התקופתי לשנת 2020, 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. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקט (נתונים מצטברים ביחס לשני הפרויקטים כאמור):

<u>הצגת הפרויקט</u>

שם הפרויקט	"סיגליות", בפרויקט בשוק החופשי
מיקום הפרויקט	שכונת סיגליות במערב באר שבע
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 4 בנייני מגורים בסך מצטבר של 152 יח"ד
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות)	החזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס)	--

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	דצמבר 2020 - 76 יח"ד ; מאי 2021 76 יח"ד נוספות
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	8,810 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)Q	2024 Q1
מועד תחילת שיווק (מתוכנן)	2022 Q1
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	2024 Q1
הסכמים עם קבלני ביצוע	חברת המגורים ; טרם נחתם הסכם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2022 Q1
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	--
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	לא
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת הסיגליות הינה שכונה חדשה שבכללותה מפותחת במלואה על ידי משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עיריית באר שבע והחברה הכלכלית ; במסגרת שכונה זו השלימה החברה פרויקט של 274 יח"ד.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	--

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	רבעון ראשון שנת 2021
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	18,971
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	99
עלויות מצטברות בגין בנייה	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	82
סה"כ עלות מצטברת	19,152
סה"כ עלות מצטברת בספרים	19,152
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	20,829
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,773
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	106,116
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,717
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	202,033
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--
מועד השלמת בנייה צפוי	2024 Q1

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

7.3. 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 ולסיום בניה.	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במ' ₪	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	92% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי התחלת בנייה, Q3 2022; צפי לסיום בנייה Q2 2025	14	2.4	60	83	265	61
הגדוד העברי אולגה	סה"כ 274 יח"ד, מתוכן 238 יח"ד לשווק+600 מ"ר מסחר	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה	100% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי לקבלת היתר Q2 2022; צפי לסיום בנייה Q3 2025	6	7.6	79	97	379	82
בת ים החשמונאים	סה"כ 267 יח"ד, מתוכן 195 לשווק	אישור תכנית איחוד וחלוקה, ליווי בנקאי, 100% חתימות, קבלת היתר	כ- 79% חתימות, תב"ע בתוקף, תחילת בניה 2023	25	3.7	85	110	397	82

***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 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.**

7.4. פרויקטים שאינם מהותיים

7.4.1. ליום 31.12.2020 וליום 31.3.20201 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד או פרויקטים שאינם מהותיים מאוד .

7.4.2. לפרטים אודות פרויקט בתכנון שאינו פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד ראו סעיף 5.7 לדוח התקופתי של החברה. לפרטים אודות זכיית החברה בפרויקט נוסף שבתכנון ראו סעיף 2.2 לעיל.

תאריך: 25 במאי, 2021

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

חלק ב׳ דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2021

(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
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	7 - 8
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	9 - 13

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף 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, 25 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

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

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
מרגי' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	96,543	50,724	152,970
פקדונות	11,524	4,857	8,266
לקוחות והכנסות לקבל	215,312	262,510	222,052
חייבים ויתרות חובה	32,642	15,318	17,723
מלאי בניינים למכירה	396,848	430,487	379,359
מלאי חומרים ועבודות בביצוע	10,076	11,351	11,238
סה"כ נכסים שוטפים	762,945	775,247	791,608
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	96,404	104,152	96,404
נכסי מיסים נדחים	21,101	15,190	19,785
רכוש קבוע, נטו	72,489	73,554	70,105
נכס בגין זכות שימוש	28,157	26,766	27,704
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	3,076	4,128	3,332
סה"כ נכסים לא שוטפים	221,227	223,790	217,330
סה"כ נכסים	984,172	999,037	1,008,938

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	330,179	355,785	330,907
חלויות שוטפות של אגרות חוב	22,286	9,709	22,182
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	145,603	145,620	161,598
זכאים ויתרות זכות	161,792	113,175	168,466
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	15,928	48,653	19,268
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	8,670	7,146	8,156
מיסים לשלם	2,900	2,089	2,180
סה"כ התחייבויות שוטפות	687,358	682,177	712,757
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	86,995	108,736	86,995
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,925	13,852	5,477
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה	5,748	5,948	5,748
התחייבויות בגין חכירה	20,179	20,038	20,330
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,068	3,220	3,068
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	339	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	127,049	152,132	127,752
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	136,304	123,500	134,968
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	-	(37,177)
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	169,765	194,138	168,429
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(29,410)	-
סה"כ הון	169,765	164,728	168,429
סה"כ התחייבויות והון	984,172	999,037	1,008,938

25 במאי, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**משה אידלמן** **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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:			
הכנסות מביצוע עבודות	160,939	130,619	535,650
הכנסות ממכירת דירות	15,124	60,803	198,290
הכנסות ממכירת חומרים	37,923	32,148	143,383
סה"כ הכנסות	213,986	223,570	877,323
עלות ההכנסות:			
עלות ביצוע עבודות	146,561	121,124	503,808
עלות דירות שנמכרו	11,842	51,071	160,969
עלות מכירות חומרים	29,811	26,115	109,187
סה"כ עלות ההכנסות	188,214	198,310	773,964
רווח גולמי	25,772	25,260	103,359
הוצאות הנהלה וכלליות	13,957	12,748	59,951
הוצאות מכירה ושיווק	597	864	3,026
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(349)	366	2,200
רווח מפעולות רגילות	10,869	12,014	42,582
הכנסות מימון	66	92	544
הוצאות מימון	2,730	4,140	15,643
הוצאות מימון, נטו	2,664	4,048	15,099
רווח לפני מיסים על ההכנסה	8,205	7,966	27,483
הוצאות מיסים על ההכנסה	1,869	2,367	60
רווח לתקופה	6,336	5,599	27,423
רווח כולל לתקופה	6,336	5,599	27,423
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	6,336	5,096	26,564
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	503	859
	6,336	5,599	27,423
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:			
רווח למניה בסיסי	0.1	0.08	0.41
רווח למניה מדולל	0.1	0.08	0.41

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2021 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	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	-	168,429
רווח לתקופה	-	-	6,336	-	6,336	-	6,336
דיבידנד שהוכרז	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 31 במרץ, 2021	6,513	64,125	136,304	(37,177)	169,765	-	169,765

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
רווח לתקופה	-	-	5,096	-	5,096	503	5,599
יתרה ליום 31 במרץ, 2020	6,513	64,125	123,500	-	194,138	29,410	164,728

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
רווח לתקופה	-	-	26,564		26,564	859	27,423
דיבידנד שחולק			(10,000)		(10,000)		(10,000)
רכישת מניות נוספת בחברה מאוחדת	-	-	-	(37,177)	(37,177)	29,054	(8,123)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429	-	168,429

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה	6,336	5,599	27,423
הוצאות מיסים על ההכנסה	3,185	2,176	4,780
פחת והפחתות	2,424	2,333	10,183
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	2,226	2,007	8,356
שינוי במיסים נדחים	(1,316)	191	(4,720)
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע	32	(219)	(2,213)
הוצאות מימון, נטו	2,664	4,048	15,099
	15,551	16,135	58,908
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול (קיטון) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	6,740	(3,063)	37,175
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(13,645)	16,652	22,327
קיטון בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(7,984)	(18,902)	(11,172)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(9,940)	3,594	57,147
קיטון במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	(3,340)	(6,759)	(36,144)
גידול במלאי בניינים למכירה	(17,489)	(73,614)	(22,486)
גידול בעתודה נטו לפיצויים	-	-	(152)
קיטון (גידול) במלאי חומרים	1,162	(1,072)	(959)
	(44,496)	(83,164)	45,736
מיסים ששולמו	(2,614)	(5,256)	(9,307)
מיסים שהתקבלו	-	101	894
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(31,559)	(72,184)	96,231

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(4,931)	(1,905)	(5,343)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	337	219	2,796
גבייה (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(3,258)	760	(2,649)
פירעון חוב	-	-	2,500
ריבית שהתקבלה	-	-	18
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(7,852)	(926)	(2,678)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
פרעון אגרות חוב	-	-	(9,600)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(774)	(607)	(4,457)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	-	2,000
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(8,000)	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(507)	42,615	17,804
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(10,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(2,442)	(2,094)	(8,694)
ריבית ששולמה	(5,293)	(5,752)	(17,306)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(17,016)	34,162	(30,255)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(56,427)	(38,948)	63,298
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	152,970	89,672	86,817
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	96,543	50,724	152,970

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 185 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 - 139 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 497 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
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:			
הכנסות מביצוע עבודות	160,939	130,619	535,650
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	15,124	60,803	198,290
הכנסות ממכירת חומרים	37,923	32,148	143,383
סה"כ	213,986	223,570	877,323
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	160,939	130,619	535,650
הכנסות ממכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	15,124	60,803	198,290
הכנסות ממכירות	37,923	32,148	143,383
סה"כ	213,986	223,570	877,323

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 20 למאי, 2021 הודיעה S&P מעלות על הותרת הדירוג של של החברה ללא שינוי - "ilBBB".

ב. ביום 10 במאי, 2021 דווחה החברה כי ביום 9 במאי, 2021 התקבלה בידיי חברה בת (100%) הודעת בדבר זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סיגליות בבאר שבע בתמורה ל- 20.9 מיליון ₪

ג. במהלך חודש אפריל שילמה החברה לבעל מניות המיעוט לשעבר בחברת אורון נדל"ן בע"מ סך של 8 מיליון ₪ בגין רכישת מניותיו. (ראה סעיף 26 ב' לדוח הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020).

ד. ביום 22 במרץ , 2021 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2020 אשר ישולם ביום 11 באפריל, 2021.

ה. ביום 9 במרץ, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), לביצוע עבודות הכוללות הקמה והרחבת כביש 71 בין יששכר לבית שאן.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 222 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ו. 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 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	160,939	15,124	37,923	-	213,986
הכנסות בין מגזריות	6,563	-	6,411	(12,974)	-
סה"כ הכנסות המגזר	167,502	15,124	44,334	(12,974)	213,986
תוצאות מגזר	14,463	2,613	8,448	248	25,772
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					14,554
הוצאות מימון, נטו					2,664
הכנסות אחרות, נטו					349
רווח לפני מס					8,205

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020
(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	130,619	60,803	32,148	-	223,570
הכנסות בין מגזריות	19,072	-	2,530	(21,602)	-
סה"כ הכנסות המגזר	149,691	60,803	34,678	(21,602)	223,570
תוצאות מגזר	12,164	6,657	5,516	923	25,260
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					13,612
הוצאות מימון, נטו					4,048
הכנסות אחרות, נטו					366
רווח לפני מס					7,966

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	535,650	198,290	143,383	-	877,323
הכנסות בין מגזריות	56,144	-	15,911	(72,055)	-
סה"כ הכנסות מגזר	591,794	198,290	159,294	(72,055)	877,323
תוצאות מגזר	40,170	26,153	33,302	3,734	103,359
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					62,977
הוצאות מימון, נטו					15,099
הכנסות אחרות, נטו					(2,200)
רווח לפני מס					27,483

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 31 במרץ, 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	388,443	442,095	128,421	25,213	984,172
התחייבויות המגזר	277,166	354,840	54,988	127,413	814,407

	ליום 31 במרץ, 2020 (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	339,033	502,817	140,906	16,281	999,037
התחייבויות המגזר	240,093	403,881	61,256	129,079	834,309

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
	תשתיות	הנדל"ן היזמי מגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסי במגזר	410,668	433,028	133,178	32,064	1,008,938
התחייבויות המגזר	282,803	367,118	59,594	130,994	840,509

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 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	109,281	118,445	109,177

	שווי הוגן		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	116,914	105,900	116,692

ביאור 7 - נגיף קורונה (COVID-19)

בתחילת שנת 2020 החלה בעולם התפשטות של נגיף ה"קורונה", שהינה בעלת השלכות מאקרו כלכליות גלובליות בכלל ובשוק הישראלי בפרט. התפשטות הנגיף הובילה מדינות רבות לנקוט בשורה של צעדים על מנת למגר את התפשטותו ואשר הינם בעלי השפעה מגבילה על הכלכלה המקומית והגלובלית כאחד. כחלק מהצעדים שננקטו בישראל (ובחלק ממדינות העולם) הוטלו מגבלות על פעילות המגזר הציבורי והפרטי (אשר עברו לפעול במתכונת מצומצמת, בעיקר בהתייחס למספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה ולסגירת מקומות עבודה בתחומים שהוגדרו) וכן מגבלות על תנועת תושבים ותיירים, לרבות איסור על התקהלויות.
במהלך חודש דצמבר החל מבצע "לתת כתף" שמטרתו חיסון אוכלוסית ישראל כנגד נגיף הקורונה במטרה לצמצם משמעותית את התחלואה ולהחזיר את המשק לפעילות בתקופת הדוח חלק ניכל מאוכלוסית ישראל כבר חוסן דבר אשר הביא לירידה משמעותית בתחלואה אשר הביאה את מדינת ישראל להסיר את מרבית המגבלות כאמור.

למועד הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה ובכלל כך על איתנותה ועל יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. החברה בוחנת ומפקחת באופן שוטף אחר זמינותם של עובדים בפרויקטים השונים ופועלת על מנת לאפשר עבודה רציפה בהתאם למגבלות המוטלות מעת לעת. יודגש, בין היתר על רקע העובדה שמדובר באירוע שנסיבותיו וההתמודדות עימו משתנים באופן שוטף ואינם בשליטת החברה, כי המשך התפשטות הנגיף והטלת מגבלות נוספות עלולים להשפיע על פעילות החברה בהמשך, ובכלל כך התרחבות של המגבלות עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה בשל אפשרות של מניעת עבודות באתרי עבודה, היעדרות מהותית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות, עיכוב קבלת חומרי גלם באתרי החברה, ובהתאם לעיכוב בקצב התקדמות של פרויקטים.
תחומי הפעילות של החברה הוגדרו כחיוניים ובהתאם העבודה באתרי החברה התקיימה ומתקיימת כסדרה, כאשר הפגיעה בעבודה השוטפת באתרי העבודה ובמפעלי החברה היתה והינה בהיקפים שאינם מהותיים.
להלן יוצגו בתמצית ההשלכות העיקריות לפי תחומי הפעילות של החברה:

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

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח והפסד	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 31 במרץ 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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, 25 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

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

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: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	16,629	5,640	22,720
הלוואות לחברות מאוחדות	16,225	37,123	16,156
חייבים ויתרות חובה	2,129	4,682	6,997
סה"כ נכסים שוטפים	34,983	47,445	45,873
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	115,163	118,168	109,363
הלוואות לחברות מאוחדות	144,968	154,393	143,875
נכסי מיסים נדחים	1,498	1,804	1,334
רכוש קבוע, נטו	950	1,136	996
נכס בגין זכות שימוש	6,317	6,993	6,478
נכסים בלתי מוחשיים	988	1,982	1,235
סה"כ נכסים לא שוטפים	269,884	284,476	263,281
סה"כ נכסים	304,867	331,921	309,154

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	22,286	9,709	22,182
ספקים ונותני שירותים	1,308	1,324	9,072
מיסים לשלם	366	229	88
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,397	1,350	1,392
זכאים ויתרות זכות	17,598	10,669	15,718
סה"כ התחייבויות שוטפות	42,955	23,281	48,453
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	86,995	108,736	86,995
התחייבויות בגין חכירה	5,152	5,766	5,278
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	92,147	114,502	92,273
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	136,304	123,500	134,968
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	-	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	169,765	194,138	168,429
סה"כ התחייבויות והון	304,867	332,921	309,154

25 במאי, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**משה אידלמן** **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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	6,411	3,847	19,575
הכנסות מזיכיונות כרייה	-	405	810
רווח גולמי	6,411	4,252	20,385
הוצאות הנהלה וכלליות	5,042	4,440	20,385
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,369	(188)	-
הכנסות מימון	1,652	2,792	7,356
הוצאות מימון	1,557	1,578	6,467
הכנסות מימון, נטו	95	1,214	889
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	5,239	4,321	25,951
רווח לפני מיסים על ההכנסה	6,703	5,347	26,840
הוצאות מיסים על ההכנסה	367	251	276
רווח לתקופה	6,336	5,096	26,564
רווח כולל לתקופה	6,336	5,096	26,564

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	6,336	5,096	26,564
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(5,239)	(4,321)	(25,951)
פחת והפחתות	316	127	1,163
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	368	327	1,397
מסים נדחים, נטו	3	(37)	(70)
הוצאות מיסים	364	293	346
הכנסות מימון, נטו	(95)	(1,214)	(889)
	2,053	271	2,560
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	4,869	1,156	(3,366)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	236	(464)	(716)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(2,549)	(1,023)	4,067
	2,556	(331)	(15)
מיסים ששולמו	(60)	(319)	(499)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת	4,549	(379)	2,046
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(22)	(21)	(171)
רכישת מניות בחברה מאוחדת	(8,000)	-	-
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(1,163)	(6,944)	24,542
ריבית שהתקבלה	1,652	430	7,356
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(7,533)	(6,535)	31,727
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פרעון אגרות חוב	-	-	(9,600)
ריבית ששולמה	(2,780)	(3,001)	(1,301)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(327)	(300)	(6,007)
חלוקת דיבידנד	-	-	(10,000)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(3,107)	(3,301)	26,908
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(6,091)	(10,215)	6,865
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	22,720	15,855	15,855
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	16,629	5,640	22,720

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום, 2021 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 8 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 - 22 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 79 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 2020 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 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

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

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל (גילי) עזריה – מנכ"ל
2. משה אידלמן - סמנכ"ל כספים ואחראי על הדיווח הכספי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (להלן - "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

<u>הצהרת מנכ"ל</u>

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2021 (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>: 25 במאי, 2021

_____

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, משה אידלמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2021 (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>: 25 במאי, 2021

_____

משה אידלמן, סמנכ"ל כספים