קבוצת

# אורון

אחזקות והשקעות בע"מ

**דוח רבעוני ליום 30 לספטמבר 2021**

**חלק א' - דוח דירקטוריון**

**חלק ב' - דוחות כספיים**

**חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית**

# חלק א׳ דוח דירקטוריון

# <u>דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה</u>

# <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021</u>

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 2021 (להלן: "**תקופת הדוח**"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שהדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר התפרסם ביום 24.3.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-042360) ("**הדוח התקופתי לשנת 2020**"), שהדוח לרבעון הראשון של שנת 2021 שפורסם ביום 26.5.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-030553; "**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2021**") ושהדוח לרבעון השני של שנת 2021 שפורסם ביום 25.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-137490; "**הדוח לרבעון השני של שנת 2021**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## <u>חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>

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 2020.

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), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%)[1]; **(ב)** המגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%), המתמחה בתחום הבניה למגורים ("**המגורים**").

1.2. <u>תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל</u> - 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 בשליטה מלאה של החברה (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, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%).

---

[1] לפרטים אודות שינוי מבנה שערכה החברה במהלך שנת 2020 בקשר עם חברות בתחום התשתיות ראו סעיף 3.9 לדוח התקופתי לשנת 2020. ביום 17 באוגוסט, 2021 התקבל אישור רשם החברות למיזוג כאמור.

2. **<u>הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2020 ובדוחות לרבעון הראשון ולרבעון השני של שנת 2021</u>**

**כללי**

2.1. ה- EBITDA[2] ברבעון השלישי ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2021 הסתכם בכ- 10 מיליון ש"ח ובכ- 42 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 18.9 מיליון ש"ח וכ- 54 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2020, בהתאמה.

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

2.3. ביום 29.8.2021 כונסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר על סדר יומה, בין היתר, מינוי דירקטורים, לרבות דירקטורים חיצוניים, לכהונה נוספת בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 30.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-140415), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4. ביום 10.9.2021 דיווחה החברה על סיום כהונתו של סמנכ"ל הכספים ביום 30.11.2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-145410), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.5. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2021 .

**תחום התשתיות**

2.6. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.9.2021 עמד על כ- 1.9 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 11.7% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2020 (אשר עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח) וגידול של כ- 5.5% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2020 (אשר עמד על כ- 1.8 מיליארד ש"ח). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 2.1 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 17.6% לעומת צבר ההזמנות בסמוך למועד הדוח של הרבעון השלישי של שנת 2020 (אשר עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח).

2.7. יצוין כי צבר ההזמנות כולל סך של כ- 594 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 חדש נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע. יצוין, כי למועד הדוח פרויקט נוסף של אורון נדל"ן במבשרת ציון יבוצע על ידי צד ג'.

2.8. ביום 12.10.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז לביצוע עבודות פיתוח ותשתית, בשטחי פארק אריאל שרון ושטחי מקווה ישראל. על פי תנאי המכרז, התמורה הכוללת בגין העבודות במכרז הינה פאושלית, בסך כולל של כ- 424 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ותקופת העבודות מוערכת בכ- 44 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. החברה (באמצעות חברת בת) הגישה הצעה משותפת במכרז יחד עם שותף שהינו צד ג', בחלוקה שווה בין הצדדים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-154923), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

---

[2] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16.

**תחום הנדל"ן היזמי**

2.9. צבר דירות למכירה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ליום 30.9.2021 הינו כ- 2.2 מיליארד ש"ח, וזאת לעומת כ- 1.24 מיליארד ש"ח ליום 30.9.2020.

## 3. <u>נתונים כספיים</u>

### 3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2021 (אלפי ש"ח):

| נכסים | 30.9.2021 | 30.9.2020 | 31.12.2020 | הסברים לשינויים ביתרות |
|---|---|---|---|---|
| **מזומנים** | 102,746 | 87,347 | 152,970 | לפרטים ראו סעיף 4 להלן וכן דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30.09.2021 |
| **פיקדונות והשקעות אחרות** | 221 | 15,178 | 8,266 | הירידה בפיקדונות ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת תום שנת 2020 והרבעון המקביל אשתקד נובע מירידה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות וכן מירידה בגין פקדון במגזר התשתיות. |
| **לקוחות והכנסות לקבל** | 250,197 | 229,027 | 222,052 | הגידול ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגדול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והתעשיה ומנגד ירידה ביתרת הלקוחות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה משלב המעבר בין סיום פרויקטים וטרם תחילת הביצוע של הפרויקטים החדשים. |
| **מלאי קרקעות ובניינים למכירה** | 433,468 | 389,914 | 379,359 | הגידול במלאי ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2020 נובע מעליה במלאי קרקעות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מרכישת קרקעות והיוון עלויות למלאי בניינים למכירה בגין פרויקטים שביצועם טרם החל. |
| **נכסים שוטפים אחרים** | 47,724 | 30,109 | 28,961 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרות החייבים, עליה במקדמות לספקים ועליה ביתרות שוטפות מול מוסדות. |
| **חייבים לזמן ארוך** | 97,011 | 103,779 | 96,404 | -- |
| **רכוש קבוע** | 85,280 | 70,790 | 70,105 | הגידול ביתרת הרכוש הקבוע ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה בניכוי פחת שוטף. |
| **נכסים לא שוטפים אחרים** | 48,316 | 42,790 | 50,821 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מגידול ביתרת המיסים הנדחים. |
| **סה"כ נכסים** | **1,064,963** | **968,934** | **1,008,938** | |

| התחייבויות | 30.9.2021 | 30.9.2020 | 31.12.2020 | הסברים לשינויים ביתרות |
|---|---|---|---|---|
| **אשראי מתאגידים בנקאיים** | 389,347 | 340,467 | 330,907 | הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2020 נובע מגידול ביתרת אשראי לזמן קצר במגזר התשתיות וגידול בהלוואות לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי בשל רכישת קרקעות. |
| **התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים** | 120,327 | 156,839 | 161,598 | הירידה ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרות הספקים בכל המגזרים ובעיקר במגזר הנדל"ן היזמי בשל סיומי פרויקטים ושלבי ביצוע ראשוניים של פרויקטים חדשים. |
| **זכאים ויתרות זכות** | 152,043 | 113,471 | 168,466 | הגידול ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות. הירידה בהשוואה לתום שנת 2020 נובעת מירידה בהוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות. |
| **מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות** | 4,465 | 25,834 | 19,268 | הקיטון במקדמות ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תום שנת 2020 נובע מסיום פרויקטים בביצוע בתקופת הדוח ביחס לתקופות המקבילות במגזר הנדל"ן היזמי. |
| **חלויות שוטפות של אגרות חוב** | 42,230 | 22,187 | 22,182 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תום שנת 2020 נובע מגידול בחלות השוטפת כתוצאה מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבת סדרה במהלך הרבעון השני של שנת 2021. |
| **התחייבויות שוטפות אחרות** | 9,811 | 10,942 | 10,336 | -- |
| **אגרות חוב** | 130,543 | 86,885 | 86,995 | הגידול ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תום שנת 2020 נובע מהנפקת אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ב' שבמחזור ומנגד פירעון שוטף של אג"ח וממיון חלויות שוטפות. |
| **התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך** | 6,491 | 13,185 | 5,477 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מהלוואה חדשה במגזר התשתיות שנלקחה לצורך השקעות בציוד מכני כבד בניכוי פירעונות שוטפים בגין הלוואה במגזר התעשיה. הירידה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון הלוואה במגזר התשתיות. |
| **התחייבויות אחרות לזמן ארוך** | 31,297 | 28,363 | 35,280 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתמורה מותנית לבעל מניות בגין רכישת המיעוט בחברה מאוחדת ומנגד ירידה בהתחייבות בגין חכירה (IFRS16). |
| **הון עצמי מיוחס לבעלים** | 178,409 | 199,815 | 168,429 | הירידה ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מרכישת מניות המיעוט בחברות מאוחדות (ראה סעיף 2.4.8 בדוח התקופתי לשנת 2020).וכן מחלוקת דיבידנד. הגידול לעומת תום שנת 2020 נובע מהרווח הנקי לתקופה של תשעה חודשים של שנת 2021 בניכוי דיבידנד ששולם בחודש אפריל 2021. |
| **זכויות שאינן מקנות שליטה** | -- | (29,054) | -- | הקיטון נובע מעסקה לרכישת מניות המיעוט כמוסבר ביחס לשינוי בהון העצמי לעיל. |
| **סה"כ** | **1,064,963** | **968,934** | **1,008,938** | -- |

### 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 2020 | הסברים לשינויים בתוצאות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| **מחזור המכירות** | 194,579 | 233,457 | 618,043 | 657,971 | 877,323 | הקיטון במחזור ההכנסות בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2021 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מירידה במחזור המכירות במגזר הנדל"ן הייזמי בשל סיום פרויקטים וצבר פרויקטים שהביצוע בהם טרם החל או שנמצא בשלבי ביצוע התחלתיים ומנגד עליה בהכנסות מגזר התעשיה והתשתיות. |
| **רווח גולמי** | 18,075 | 29,330 | 69,443 | 82,178 | 103,359 | הירידה ברווח הגולמי ברבעון בתקופת הדוח וברבעון השלישי של 2021 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מירידה ברווח הגולמי במגזר הנדל"ן הייזמי כתוצאה מסיום פרויקטים ומירידה ברווחיות הגולמית בפרויקטים במגזר התשתיות. |
| **הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות** | 13,694 | 15,578 | 41,675 | 43,153 | 62,977 | הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות חובות אבודים, שירותים מקצועיים ומכרזים ומנגד עליה בהוצאות שכר. הירידה ברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות חובות אבודים. |
| **הכנסות אחרות** | (691) | (802) | (640) | (1,312) | (2,200) | בעיקר רווח הון ממכירת רכוש קבוע |
| **רווח תפעולי** | 5,072 | 14,554 | 28,408 | 40,337 | 42,582 | הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר כתוצאה מההשפעות המפורטות בעלות המכר והנהלה וכלליות . |
| **הוצאות מימון, נטו** | 3,088 | 3,473 | 8,702 | 11,708 | 15,099 | הירידה בהוצאות המימון ביחס לשנת 2020 נובע בעיקר מירידה בהוצאות מימון שוטפות בגין פרויקטים שהסתיימו במגזר הנדל"ן הייזמי ומנגד עליה בהוצאות מימון בגין הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ב' שבמחזור. |
| **רווח לתקופה** | 1,416 | 8,572 | 14,980 | 21,632 | 27,423 | -- |

3.2.2. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות

| | תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | שנתי 2020 | הסברים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| **מחזור המכירות** | 151,609 | 156,096 | 491,600 | 429,196 | 591,794 | העלייה במחזור בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה במחזור בגין פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים וצבר פרויקטים שגדל בהשוואה לתקופות קודמות. |
| **רווח גולמי** | 7,213 | 12,016 | 36,883 | 34,125 | 40,170 | הגידול ברווח הגולמי בתקופת הדוח של שנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול במחזורים כאמור, הירידה ברווח ברבעון השלישי של שנת 2021 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע מירידה ברווחיות הצפויה במספר פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע שונים. |

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי

| | תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | שנתי 2020 | הסברים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| **מחזור המכירות** | 5,415 | 50,103 | 28,331 | 175,830 | 198,290 | הקיטון בהכנסות בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2021 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מסיום פרויקטים במהלך שנת 2020 וטרם תחילת ביצוע של הפרויקטים החדשים. |
| **רווח גולמי** | 1,751 | 6,623 | 6,298 | 22,016 | 26,153 | השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל. |

**<u>תוצאות הפעילות במגזר התעשייה</u>**

| | תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9 | | שנתי 2020 | הסברים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| **מחזור המכירות** | 48,636 | 41,355 | 136,313 | 109,381 | 159,294 | הגידול במחזור בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות הבטון והמחצבה. |
| **רווח גולמי** | 8,541 | 9,223 | 25,165 | 22,446 | 33,302 | השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקר מגידול במחזור כאמור. |

4. **<u>נזילות ומקורות המימון</u>**

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 2020 | הסברים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| **תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת** | (59,743) | 69,019 | (127,656) | 24,660 | 96,231 | הגידול במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד ותום שנת 2020 נובע בעיקר מירידה ביתרות מלאי בניינים למכירה, ספקים, זכאים, גידול ביתרת לקוחות וקיטון ביתרת ההתחייבות אחרות לזמן ארוך. בתקופת הדוח לעומת שנת 2020. |
| **תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה** | 4,020 | (6,320) | (10,885) | (12,698) | (2,678) | הגידול במזומנים ששימשו מפעילות השקעה ליום 30 בספטמבר 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע מעליה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה ומנגד ירידה ביתרת הפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי וכן. הגידול במזומנים שנבעו ברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מירידה ביתרת הפיקדונות במגזר הנדל"ן הייזמי. |
| **תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון** | 24,105 | (44,891) | 88,330 | (14,287) | (30,255) | הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון ליום 30 בספטמבר 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבה ומעליה באשראי לזמן קצר, ומנגד ירידה בשל תשלומי דיבידנד, מירידה בריבית ששולמה וירידה בשל תשלום עבור רכישת מניות בחברה מאוחדת. |
| **יתרת המזומנים ושווי מזומנים** | 102,746 | 87,757 | 102,746 | 87,347 | 152,970 | |

5. **<u>מקורות מימון</u>**

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

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

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

| | ליום 30.9 | | ליום 31 בדצמבר 2020 | הסברים |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | | |
| **אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים** | 389,347 | 340,467 | 330,907 | הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2020 נובע מגידול ביתרת אשראי לזמן קצר במגזר התשתיות וגידול בהלוואות לזמן קצר במגזר הנדל"ן היזמי בשל רכישת קרקעות. |
| **הלוואות לזמן ארוך מבנקים** | 6,491 | 13,185 | 5,477 | הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מהלוואה חדשה במגזר התשתיות שנלקחה לצורך השקעות בניכוי פירעונות שוטפים בגין הלוואה במגזר התעשיה. הירידה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון הלוואה במגזר התשתיות. |
| **אגרות חוב סחירות** | 172,773 | 109,072 | 109,177 | הגידול ליום 30 בספטמבר, 2021 לעומת התקופות המקבילות נובע מהנפקת אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ב' שבמחזור ומנגד פירעון שוטף של אג"ח וממיון חלויות שוטפות. |

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

# חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5.5. 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 (לפרטים ראו סעיף 2.4 בדוח לרבעון השני של שנת 2021. 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**")[3]. 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 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 178.4 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.<br>"**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 62% |

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

פרטים נוספים

| | |
|---|---|
| **שם הסדרה** | אורון אגח ב' |
| **מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה** | ספטמבר 2019 ויוני 2021 (הרחבת סדרה) |
| **סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)** | 120,000,000 |
| **שווי נקוב ליום 30.9.2021 (ש"ח)** | 170,012,800 |
| **שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)** | 170,012,800 |
| **סכום הריבית שנצברה (ש"ח)** | -- |
| **שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2021 (ש"ח)** | 172,773,000 |
| **שווי שוק ליום 309.2021 (ש"ח)** | 181,500,000 |
| **סוג הריבית** | ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%;לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 5.05% ,ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.05.2020 ( אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדך של ההפניה |
| **מועדי תשלום קרן** | שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) |
| **מועדי תשלום ריבית** | תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל). |
| **הצמדה** | -- |
| **הסדרה מהותית לחברה** | כן |
| **חברה מדרגת** | סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ |
| **דירוג למועד זה** | 'BBB' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-101148), 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 ;<br>כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il ;<br>כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב<br>טלפון: 03-6389200<br>פקס: 03-6389222 |
| **עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות** | כן |
| **האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי** | לא |
| **הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות** | החברה התחייבה לא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות. |

ייעוד תמורה

למועד הדוח, סך של כ- 85 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') אשר הונפקו בדרך של הרחבת סדרה בחודש יוני 2021 שימשו לפעילותה השוטפת של החברה, בין היתר למימון הון עצמי לפרויקטים של החברה במגזר הנדל"ן היזמי וכן לפירעון קרן וריבית אגרות חוב, יתרת התמורה, תשמש לפעילותה העסקית השוטפת של החברה ובכלל כך למימון פרויקטים קיימים ועתידיים ולהשקעות במגזר התעשייה.

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, למעט כמפורט בסעיף 6 בדוח לרבעון השני של שנת 2021.

6.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** - למועד הדוח לחברה ארבעה (4) פרויקטים מהותיים מאוד (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) לא כולל פרויקט סיגליות בבאר שבע שהושלם במהלך הרבעון, כהגדרתם בטיוטת הנחיה נדל"ן יזמי שפרסמה רשות ניירות ערך, וזאת כמפורט להלן:

6.2.1. <u>פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע</u>- הפרויקט נמסר והביצוע הסתיים במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021.

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

| | **רבעון שלישי שנת 2021** | **רבעון שני שנת 2021** | **רבעון ראשון שנת 2021** | **לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020** |
|---|---|---|---|---|
| **עלויות שהושקעו** | | | | |
| עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה | 54,580 | 54,580 | 54,580 | 54,580 |
| עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות | 9,066 | 8,959 | 8,952 | 8,856 |
| עלויות מצטברות בגין בנייה | 188,667 | 187,172 | 185,761 | 183,302 |
| עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 2,292 | 2,292 | 2,292 | 2,292 |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 254,605 | 253,003 | 251,585 | 249,030 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 254,605 | 253,003 | 251,585 | 249,030 |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה** | | | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | -- | -- | -- | -- |
| עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 938 | 2,802 | 3,395 | 3,491 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 262 | 2,542 | 3,637 | 6,096 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | -- | -- | -- | -- |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 1,200 | 5,344 | 7,032 | 9,587 |
| **שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %** | 100% | 98% | 96% | 92% |
| מועד השלמת בנייה צפוי | יול- 21 (הסתיים) | יול-21 | מאי-21 | מאי-21 |

שיווק הפרויקט (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 |
| 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% | 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 | 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.**

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

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

| | רבעון שלישי שנת 2021 | רבעון שני שנת 2021 | רבעון ראשון שנת 2021 | לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 |
|---|---|---|---|---|
| **עלויות שהושקעו** | | | | |
| עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה | 74,144 | 70,514 | 70,514 | 70,514 |
| עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות | 6,882 | 2,079 | 1,608 | 1,430 |
| עלויות מצטברות בגין בנייה | 489 | 90 | 64 | 64 |
| עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 9,382 | 8,499 | 5,048 | 4,466 |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 90,897 | 81,182 | 77,234 | 76,474 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 90,897 | 81,182 | 77,234 | 76,474 |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה** | | | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | 3,142 | 8,049 | 8,049 |
| עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 1,817 | 6,490 | 6,255 | 6,433 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 151,387 | 154,864 | 149,247 | 149,247 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | 1,700 | 3,500 | 3,343 | 3,925 |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 154,904 | 167,996 | 166,894 | 167,654 |
| **שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %** | -- | -- | -- | -- |
| מועד השלמת בנייה צפוי | דצמ-23 | דצמ-23 | 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.**

נכון לתאריך הדוח התקבל היתר בניה והחברה החלה בביצוע העבודות וחתמה הסכם עם קבלן מפתח לביצוע עבודות הבניה בפרויקט. לאחר תאריך המאזן החלה החברה בשיווק הפרויקט.

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

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

| | רבעון שלישי 2021 | רבעון שני שנת 2021 | רבעון ראשון שנת 2021 | לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 |
|---|---|---|---|---|
| **עלויות שהושקעו** | | | | |
| עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה | 178,841 | 178,841 | 178,841 | 178,841 |
| עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות | 3,315 | 2,727 | 2,566 | 1,821 |
| עלויות מצטברות בגין בנייה | 165 | 159 | 153 | 66 |
| עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 10,435 | 9,046 | 7,695 | 6,349 |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 192,757 | 190,772 | 189,254 | 187,077 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 192,757 | 190,772 | 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) | 5,550 | 6,138 | 10,199 | 10,944 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 328,196 | 328,202 | 312,336 | 312,422 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | 1,407 | 1,748 | 416 | 1,762 |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 335,153 | 336,089 | 322,955 | 325,132 |
| **שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %** | -- | -- | -- | -- |
| מועד השלמת בנייה צפוי | *יוני-25 | *יוני-25 | 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 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).

*השינוי במועד ההשלמה הצפוי נובע בעיקרו מהתארכות משך קבלת ההיתר מול הרשויות.

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

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

| | רבעון שלישי שנת 2021 | רבעון שני שנת 2021 | רבעון ראשון שנת 2021 | לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 |
|---|---|---|---|---|
| **עלויות שהושקעו** | | | | |
| עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה | 102,917 | 102,917 | 102,917 | 102,917 |
| עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות | 3,770 | 3,301 | 1,977 | 1,620 |
| עלויות מצטברות בגין בנייה | 3,746 | 3,376 | 3,375 | 3,375 |
| עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 5,663 | 4,819 | 4,031 | 3,206 |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 116,096 | 114,414 | 112,300 | 111,118 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 116,096 | 114,414 | 112,300 | 111,118 |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה** | | | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | 3,634 | 3,634 | 3,634 | 3,634 |
| עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 3,842 | 4,311 | 5,636 | 5,992 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 197,731 | 198,101 | 190,765 | 190,765 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | 80 | 1,676 | 816 | 1,641 |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 205,287 | 207,721 | 200,851 | 202,033 |
| **שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %** | -- | -- | -- | -- |
| מועד השלמת בנייה צפוי | מאי-24 | מרץ-24 | 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.**

נכון לתאריך הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע עבודות אלו. טרם החל שיווק הפרויקט.

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.4 בדוח התקופתי לשנת 2020).

6.2.5. פרויקט נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע (פרויקט בתכנון; "סיגליות ב'") - יצוין, כי פרויקט זה כולל 2 פרויקטים בהם זכתה החברה כמפורט בסעיף 2.2 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2021 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. לפרטים אודות הצגת

הפרויקט ראו סעיף 6.2.5 בדוח לרבעון השני של שנת 2021 . להלן יובאו נתונים אודות עלויות שהושקעו ויושקעו (נתונים מצטברים ביחס לשני הפרויקטים כאמור):

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

| | **רבעון שלישי שנת 2021** | **רבעון שני שנת 2021** | **רבעון ראשון שנת 2021** |
|---|---|---|---|
| עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה | 39,706 | 20,082 | 18,971 |
| עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות | 543 | 114 | 99 |
| עלויות מצטברות בגין בנייה | 35 | 5 | -- |
| עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 501 | 82 | 82 |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 40,785 | 21,432 | 19,152 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 40,785 | 21,152 | 19,152 |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | 94 | 18,718 | 20,829 |
| עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 7,329 | 7,758 | 7,773 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 106,081 | 106,116 | 106,116 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | 3,298 | 3,568 | 3,717 |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 116,111 | 136,160 | 138,435 |
| **שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %** | -- | -- | -- |
| מועד השלמת בנייה צפוי | יוני-24 | יוני-24 | מרץ-24 |

נוכח השלב בו נמצא הפרויקט, טרם החל שיווק הפרויקט.

6.3. פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית

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

| שם הפרויקט ומיקומו | סוג הפרויקט | התליות עיקריות לביצוע הפרויקט | שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה ולסיום בניה. | העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים וייעוצים), 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 | 98% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי התחלת בנייה, Q3 2022 ; צפי לסיום בנייה Q3 2025 | 19.8 | 2.4 | 60 | 82 | 315 | 92 |
| 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 Q2 2025 | 6 | 7.6 | 79 | 96 | 379 | 82 |
| בת ים החשמונאים | סה"כ 267 יח"ד, מתוכן 195 לשווק | אישור תכנית איחוד וחלוקה, ליווי בנקאי, 100% חתימות, קבלת היתר | כ- 76% 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 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**

6.4.1. ליום 31.12.2020 וליום 30.9.2021 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד או פרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

6.4.2. 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 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2021.

תאריך : 23 בנובמבר, 2021

| | |
|---|---|
| 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, 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**(בלתי מבוקרים)**

**ליום 30 בספטמבר, 2021**

**תוכן העניינים**


| | **ע מ ו ד** |
|---|---|
| **דוח סקירה של רואי החשבון** | 2 |
| דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי | 3 |
| דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר | 4 |
| דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון | 5 - 6 |
| דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים | 7 - 8 |
| באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים | 9 - 16 |


184403

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**

**<u>קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ</u>**

**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 2021, 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, 23 בנובמבר, 2021**


**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 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: 073-399445**
info-nazareth@deloitte.co.il

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

## דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **נכסים** | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 102,746 | 87,347 | 152,970 |
| פקדונות | 221 | 15,178 | 8,266 |
| לקוחות והכנסות לקבל | 250,197 | 229,027 | 222,052 |
| חייבים ויתרות חובה | 35,285 | 20,372 | 17,723 |
| מלאי קרקעות ובניינים למכירה | 433,468 | 389,914 | 379,359 |
| מלאי חומרים | 12,439 | 9,737 | 11,238 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | 834,356 | 751,575 | 791,608 |
| **נכסים לא שוטפים** | | | |
| חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך | 97,011 | 103,779 | 96,404 |
| נכסי מיסים נדחים | 21,846 | 13,588 | 19,785 |
| רכוש קבוע, נטו | 85,280 | 70,790 | 70,105 |
| נכס בגין זכות שימוש | 23,886 | 25,606 | 27,704 |
| נכסים בלתי מוחשיים, נטו | 2,584 | 3,596 | 3,332 |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים** | 230,607 | 217,359 | 217,330 |
| **סה"כ נכסים** | 1,064,963 | 968,934 | 1,008,938 |

הבאורים 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 |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **התחייבויות והון** | | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | 389,347 | 340,467 | 330,907 |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב | 42,230 | 22,187 | 22,182 |
| התחייבויות לספקים ולנותני שירותים | 120,327 | 156,839 | 161,598 |
| זכאים ויתרות זכות | 152,043 | 113,471 | 168,466 |
| מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות | 4,469 | 25,834 | 19,268 |
| התחייבות בגין חכירה לזמן קצר | 8,396 | 7,384 | 8,156 |
| מיסים לשלם | 1,411 | 3,558 | 2,180 |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | 718,223 | 669,740 | 712,757 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 130,543 | 86,885 | 86,995 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים | 6,491 | 13,185 | 5,477 |
| התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה | 5,748 | 5,948 | 5,748 |
| התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו | 3,056 | 3,220 | 3,068 |
| התחייבות בגין חכירה | 16,359 | 18,935 | 20,330 |
| התחייבויות מיסים נדחים | - | 260 | - |
| זכאים אחרים לזמן ארוך | 6,134 | - | 6,134 |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | 168,331 | 128,433 | 127,752 |
| **הון** | | | |
| הון מניות | 6,513 | 6,513 | 6,513 |
| פרמיה | 64,125 | 64,125 | 64,125 |
| יתרת רווח | 144,948 | 129,177 | 134,968 |
| קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | (37,177) | - | (37,177) |
| הון המיוחס לבעלים של החברה האם | 178,409 | 199,815 | 168,429 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | - | (29,054) | - |
| **סה"כ הון** | 178,409 | 170,761 | 168,429 |
| **סה"כ התחייבויות והון** | 1,064,963 | 968,934 | 1,008,938 |

**23 בנובמבר, 2021**

| **תאריך אישור הדוחות הכספיים** | **גילי עזריה**<br>**מנכ"ל** | **יואל עזריה**<br>**יו"ר דירקטוריון** | **משה אידלמן**<br>**סמנכ"ל כספים** |
|---|---|---|---|

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | | | (מבוקר) |
| **הכנסות:** | | | | | |
| הכנסות מביצוע עבודות | 477,002 | 380,833 | 148,449 | 144,284 | 535,650 |
| הכנסות ממכירת דירות | 28,331 | 175,830 | 5,415 | 50,103 | 198,290 |
| הכנסות ממכירת חומרים | 112,710 | 101,308 | 40,715 | 39,070 | 143,383 |
| סה"כ הכנסות | 618,043 | 657,971 | 194,579 | 233,457 | 877,323 |
| **עלות ההכנסות:** | | | | | |
| עלות ביצוע עבודות | 438,693 | 354,345 | 139,405 | 134,985 | 503,808 |
| עלות דירות שנמכרו | 21,972 | 143,739 | 4,745 | 39,493 | 160,969 |
| עלות מכירות חומרים | 87,935 | 77,709 | 32,354 | 29,649 | 109,187 |
| סה"כ עלות ההכנסות | 548,600 | 575,793 | 176,504 | 204,127 | 773,964 |
| **רווח גולמי** | 69,443 | 82,178 | 18,075 | 29,330 | 103,359 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 39,824 | 40,815 | 13,031 | 14,813 | 59,951 |
| הוצאות מכירה ושיווק | 1,851 | 2,338 | 663 | 765 | 3,026 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | (640) | (1,312) | (691) | (802) | 2,200 |
| **רווח מפעולות רגילות** | 28,408 | 40,337 | 5,072 | 14,554 | 42,582 |
| הכנסות מימון | 47 | 94 | 22 | 9 | 544 |
| הוצאות מימון | 8,749 | 11,802 | 3,110 | 3,482 | 15,643 |
| **הוצאות מימון, נטו** | 8,702 | 11,708 | 3,088 | 3,473 | 15,099 |
| **רווח לפני מיסים על הכנסה** | 19,706 | 28,629 | 1,984 | 11,081 | 27,483 |
| מיסים על הכנסה | (4,726) | (6,997) | (569) | (2,509) | ( 60) |
| **רווח לתקופה** | 14,980 | 21,632 | 1,416 | 8,572 | 27,423 |
| **רווח לתקופה מיוחס ל:** | | | | | |
| בעלים של החברה האם | 14,980 | 20,773 | 1,416 | 7,601 | 26,564 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | - | 859 | - | 971 | 859 |
| | 14,980 | 21,632 | 1,416 | 8,572 | 27,423 |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:** | | | | | |
| בעלים של החברה האם | 14,980 | 20,773 | 1,416 | 7,601 | 26,564 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | - | 859 | - | 971 | 859 |
| | 14,980 | 21,632 | 1,416 | 8,572 | 27,423 |
| **רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם** | | | | | |
| רווח למניה בסיסי | 0.23 | 0.32 | 0.02 | 0.12 | 0.41 |
| רווח למניה מדולל | 0.23 | 0.32 | 0.02 | 0.12 | 0.41 |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

## דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)**

| | הון מניות | פרמיה | עודפים | קרן הון בגין הטבות עובדים | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 בינואר, 2021** | 6,513 | 64,125 | 134,968 | (37,177) | 168,429 | - | 168,429 |
| רווח לתקופה | - | - | 14,980 | - | 14,980 | - | 14,980 |
| דיבידנד שחולק | - | - | (5,000) | - | (5,000) | - | (5,000) |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021** | 6,513 | 64,125 | 144,948 | (37,177) | 178,409 | - | 178,409 |

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

| | הון מניות | פרמיה | עודפים | קרן הון בגין הטבות עובדים | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 ביולי, 2020** | 6,513 | 64,125 | 118,404 | - | 189,042 | (29,913) | 159,129 |
| רווח לתקופה | - | - | 20,773 | - | 20,773 | 859 | 21,632 |
| דיבידנד שחולק | - | - | (10,000) | - | (10,000) | - | (10,000) |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020** | 6,513 | 64,125 | 129,177 | - | 199,815 | (20,054) | 170,761 |

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

| | 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 | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 ביולי, 2021** | 6,513 | 64,125 | 143,532 | (37,177) | 176,993 | - | 176,993 |
| רווח לתקופה | - | - | 1,416 | - | 1,416 | - | 1,416 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021** | 6,513 | 64,125 | 144,948 | (37,177) | 178,409 | - | 178,409 |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
### דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

| | הון מניות | פרמיה | עודפים | קרן הון בגין הטבות עובדים | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 ביולי, 2020** | 6,513 | 64,125 | 131,576 | - | 202,214 | (30,025) | 172,189 |
| רווח לתקופה | - | - | 7,601 | - | 7,601 | 971 | 8,572 |
| דיבידנד שחולק | - | - | (10,000) | - | (10,000) | - | (10,000) |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020** | 6,513 | 64,125 | 129,177 | - | 199,815 | (29,054) | 170,761 |

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)**

| | 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 |

הבאורים 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:** | | | | | |
| רווח לתקופה | 14,980 | 21,632 | 1,416 | 8,572 | 27,423 |
| הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה | 6,786 | 5,283 | 891 | 1,920 | 4,780 |
| פחת נכסי זכות שימוש | 6,684 | 6,020 | 2,227 | 1,849 | 8,356 |
| פחת והפחתות | 7,162 | 7,707 | 2,314 | 2,601 | 10,183 |
| שינוי במיסים נדחים | (2,060) | 1,714 | (324) | 589 | (4,720) |
| הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע | (1,134) | (297) | (755) | 189 | (2,213) |
| הוצאות מימון, נטו | 8,702 | 11,708 | 3,088 | 3,473 | 15,099 |
| | 41,120 | 53,767 | 8,857 | 19,193 | 58,908 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:** | | | | | |
| קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך | (28,646) | 29,904 | (43,671) | 26 | 37,175 |
| קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים | (11,082) | 14,008 | 9,961 | (646) | 22,327 |
| קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה | (54,109) | (33,041) | (31,714) | 21,456 | (22,486) |
| קיטון (גידול) במלאי חומרים | (1,201) | 542 | 1,212 | 3,000 | (959) |
| גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים | (34,796) | (8,218) | (22,470) | 29,695 | (11,172) |
| גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך | (17,246) | 4,772 | 25,613 | 7,832 | 57,147 |
| קיטון במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות | (14,799) | (29,578) | (5,462) | (9,546) | (36,144) |
| גידול בעתודה נטו לפיצויים | (12) | - | (3) | - | (152) |
| | (161,891) | (21,611) | (66,532) | 51,817 | 45,736 |
| מיסים ששולמו | (6,898) | (8,393) | (2,068) | 2382 | (9,307) |
| מיסים שהתקבלו | - | 897 | - | 391 | 894 |
| **מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת** | (127,669) | 24,660 | (59,743) | 69,019 | 96,231 |

הבאורים 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה** | | | | | |
| רכישת רכוש קבוע | (20,887) | (3,905) | (6,397) | (1,313) | (5,343) |
| תמורה ממימוש רכוש קבוע | 1,957 | 755 | 1,115 | - | 2,796 |
| רכישת נכסים בלתי מוחשיים | - | - | - | - | (2,649) |
| גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו | 8,045 | (9,561) | 9,302 | (5,007) | 2,500 |
| ריבית שהתקבלה | - | 13 | - | - | 17 |
| **מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה** | (10,885) | (12,698) | 4,020 | (6,320) | (2,680) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות מימון** | | | | | |
| הנפקת אגרות חוב, נטו | 107,394 | - | - | - | - |
| פרעון אגרות חוב | (42,503) | (9,600) | (42,503) | (9,600) | (9,600) |
| פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים | (2,100) | (2,323) | (786) | (859) | (4,457) |
| אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו | 57,704 | 26,288 | 77,677 | (16,847) | 17,804 |
| רכישת מניות בחברה מאוחדת | (8,000) | - | - | - | - |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | 3,850 | 2,000 | - | - | 2,000 |
| פרעון התחייבות בגין חכירה | (6,954) | (6,274) | (2,318) | (1,933) | (8,694) |
| דיבידנד ששולם | (5,000) | (10,000) | - | (10,000) | (10,000) |
| ריבית ששולמה | (16,061) | (14,378) | (7,965) | (5,652) | (17,306) |
| **מזומנים נטו לפעילות מימון** | 88,330 | (14,287) | 24,105 | (44,891) | (30,255) |
| עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים | (50,224) | (2,325) | (31,620) | 17,808 | 63,298 |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה | 152,970 | 89,672 | 134,366 | 69,539 | 86,817 |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה | 102,746 | 87,347 | 102,746 | 87,347 | 152,970 |

**נספח א' - פעולות שאינן במזומן**

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,443 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 – 620 אלפי ש"ח, בשנת 2020 - 992 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**ביאור 1 - כללי**

**א. תיאור החברה:**

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

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

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

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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.

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **לפי סוג הסחורות והשירות** | | | | | |
| הכנסות מביצוע עבודות | 477,002 | 380,833 | 148,449 | 144,284 | 535,650 |
| הכנסות ממכירת דירות | 28,331 | 175,830 | 5,415 | 50,103 | 198,290 |
| הכנסות ממכירת חומרים | 112,710 | 101,308 | 40,715 | 39,070 | 143,383 |
| סה"כ | 618,043 | 657,971 | 194,579 | 233,457 | 877,323 |
| **לפי עיתוי הכנסות** | | | | | |
| הכנסות מביצוע עבודות | 477,002 | 380,833 | 148,449 | 144,284 | 535,650 |
| הכנסות ממכירת דירות | 28,331 | 175,830 | 5,415 | 50,103 | 198,290 |
| הכנסות ממכירת חומרים | 112,710 | 101,308 | 40,715 | 39,070 | 143,383 |
| סה"כ | 618,043 | 657,971 | 194,579 | 233,457 | 877,323 |

**ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

**א.** ביום 11 באוקטובר, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברת נתיבי ישראל בע"מ על זכייה במכרז תכנון וביצוע (DESIGN BUILD), להקמת מפעל ניקוז ובכלל זה עבודות פיתוח ותשתית בפארק אריאל שרון ושטחי מקווה ישראל.
התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 424 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
אורון תשתיות ובניה הגישה את ההצעה במכרז לפרויקט עם שותף שהינו צד ג' בחלוקה שווה בין הצדדים (50/50) והפרויקט יבוצע במסגרת מייזם משותף.

**ב.** ביום 17 ביוני, 2021 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ב' שבמחזור בהיקף של 102 מיליון ₪ ע.נ בתמורה נטו של כ- 107 מיליון ₪ ובריבית אפקטיבית של 2.9%. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 לספטמבר, 2021.

**ג.** ביום 9 ביוני, 2021 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ) (100%) הודעת מחברה עירונית מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ על זכייה במכרז כמותי, לביצוע עבודות להקמה של חניון "חנה וסע" נחל שורק ירושלים.
התמורה בגין העבודות הינה כמותית ומוערכת בסך של כ- 124 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

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

**ה.** 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 ₪

**ו.** 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).

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

**ח.** 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).

**ט.** נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים. נכון לתאריך הדוח התקבל אישור מבנק דיסקונט אשר העמיד אשראי לחברה בת לפיו החברה אינה מחוייבת עוד באמת המידה פיננסית של הון עצמי למאזן (שלא יפחת מ 15% במאוחד).

**באור 5 - דיווח מגזרי**

**א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות**

| | 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 מגזר | 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 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | | | | | (640) |
| רווח לפני מס | | | | | 19,706 |

| | לתקופה של בתשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 380,833 | 175,830 | 101,308 | - | 657,971 |
| הכנסות בין מגזריות | 48,363 | - | 8,073 | (56,436) | - |
| סה"כ הכנסות מגזר | 429,196 | 175,830 | 109,381 | (56,436) | 657,971 |
| תוצאות מגזר | 34,125 | 22,016 | 22,446 | 3,591 | 82,178 |
| הוצאות שלא הוקצו למגזרים | | | | | 43,153 |
| הוצאות מימון, נטו | | | | | 11,708 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | | | | | (1,312) |
| רווח לפני מס | | | | | 28,629 |

**באור 5 - דיווח מגזרי (המשך)**

**א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות(המשך)**

| | 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 מגזר | 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 (הכנסות) מימון, נטו | | | | | 3,088 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | | | | | (691) |
| רווח לפני מס | | | | | 1,984 |

| | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 144,284 | 50,103 | 39,070 | - | 233,457 |
| הכנסות בין מגזריות | 11,808 | - | 2,285 | (14,093) | - |
| סה"כ הכנסות מגזר | 156,092 | 50,103 | 41,355 | (14,093) | 233,457 |
| תוצאות מגזר | 120,016 | 6,623 | 9,223 | 1,468 | 29,330 |
| הוצאות שלא הוקצו למגזרים | | | | | 15,578 |
| הוצאות (הכנסות) מימון, נטו | | | | | 3,473 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | | | | | (802) |
| רווח לפני מס | | | | | 11,081 |

**באור 5 - דיווח מגזרי (המשך)**

**א. 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 |

**ב. נכסי והתחייבויות המגזר**

| | ליום 30 בספטמבר, 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | תשתיות | נדל"ן יזמי למגורים | תעשייה | התאמות | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | 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 |

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

| | 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 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | |
| אגרות חוב (סדרה ב') | 172,773 | 109,072 | 109,177 |

| | שווי הוגן | | |
|---|---|---|---|
| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | |
| אגרות חוב (סדרה ב') | 181,500 | 112,166 | 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. יחד עם זאת למועד בדוח נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים אלה נרשמה עליה במקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים בעקבות וריאנט "דלתא" שהובילו להחזרת התו הירוק וחלק מהמגבלות על המשק מתן החיסון השלישי במהלך החודשים האחרונים וההגבלות על המשק הביאו לירידה ניכרת בתחלואה ולהורדת חלק מהמגבלות על המשק מגמה זו צפויה להימשך לאחר שבמהלך חודש נובמבר, 2021 אושר על ידי משרד הבריאות מתן חיסון לילדים מגיל 5 אשר צפויה להביא לירידה נוספת בתחלואה.

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:

**ביאור 7 - נגיף קורונה (COVID-19) (המשך)**

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

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

**תחום הנדל"ן היזמי** - בטווח הקצר, שלושה מבין ארבעה מהפרויקטיים המהותיים של החברה (פרויקטים בתכנית מחיר למשתכן במבשרת ציון, בראשון לציון ובאור יהודה), נמצאים בשלבי תכנון וביצוע ראשוניים בהם לא מאותרות מגבלות מהותיות להמשיך בעבודה הנחוצה לקידום הפרויקטים. בטווח הארוך יותר, הערכת החברה היא שסיכוני השיווק ממשיכים להיות נמוכים יחסית, בהתחשב, בין היתר בכך שמרבית הדירות משווקות באמצעות תכנית מחיר למשתכן.

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד**
**ליום 30 בספטמבר 2021**

**(בלתי מבוקר)**

184421

**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 2021, 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, 23 בנובמבר, 2021**


**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 |
|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **נכסים** | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 45,722 | 24,389 | 22,720 |
| הלוואות לחברות מאוחדות | 22,365 | 10,587 | 16,156 |
| חייבים ויתרות חובה | 361 | 2,883 | 6,997 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | 68,448 | 37,859 | 45,873 |
| **נכסים לא שוטפים** | | | |
| השקעות בחברות מאוחדות | 123,668 | 146,565 | 109,363 |
| הלוואות לחברות מאוחדות | 171,246 | 133,487 | 143,875 |
| נכסי מיסים נדחים | 1,868 | 1,376 | 1,334 |
| רכוש קבוע, נטו | 862 | 1,059 | 996 |
| נכס בגין זכות שימוש | 5,693 | 6,751 | 6,478 |
| נכסים בלתי מוחשיים, נטו | 494 | 1,483 | 1,235 |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים** | 303,831 | 290,721 | 263,281 |
| **סה"כ נכסים** | 372,279 | 328,580 | 309,154 |
| **התחייבויות והון** | | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב | 42,230 | 22,187 | 22,182 |
| ספקים ונותני שירותים | 935 | 1,679 | 9,072 |
| מיסים לשלם | 906 | - | 88 |
| התחייבות בגין חכירה לזמן קצר | 1,360 | 1,396 | 1,392 |
| זכאים ויתרות זכות | 13,305 | 11,083 | 15,718 |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | 58,736 | 36,345 | 48,453 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 130,543 | 86,885 | 86,995 |
| התחייבויות בגין חכירה | 4,591 | 5,535 | 5,278 |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | 135,134 | 92,420 | 92,273 |
| **הון** | | | |
| הון מניות רגילות | 6,513 | 6,513 | 6,513 |
| פרמיה | 64,125 | 64,125 | 64,125 |
| עודפים | 144,948 | 129,177 | 134,968 |
| קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | (37,177) | - | (37,177) |
| **סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה** | 178,409 | 199,815 | 168,429 |
| **סה"כ התחייבויות והון** | 372,279 | 328,580 | 309,154 |

**23, בנובמבר, 2021**

| **תאריך אישור הדוחות הכספיים** | **גילי עזריה**<br>**מנכ"ל** | **יואל עזריה**<br>**יו"ר דירקטוריון** | **משה אידלמן**<br>**סמנכ"ל כספים** |
|---|---|---|---|

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| הכנסות מדמי ניהול | 19,235 | 11,233 | 6,411 | 3,682 | 19,575 |
| הכנסות מזיכיונות כרייה | - | 810 | - | - | 810 |
| **סה"כ הכנסות** | 19,235 | 12,043 | 6,411 | 3,682 | 20,385 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 15,597 | 15,127 | 5,422 | 5,584 | 20,385 |
| **רווח (הפסד) מפעולות רגילות** | 3,638 | (3,084) | 989 | (1,902) | - |
| הכנסות מימון | 5,578 | 8,094 | 2,223 | 2,525 | 7,356 |
| הוצאות מימון | 5,609 | 4,906 | 2,399 | 1,687 | 6,467 |
| **הכנסות (הוצאות) מימון, נטו** | (31) | 3,188 | (176) | 838 | 889 |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות | 12,465 | 20,758 | 909 | 8,376 | 25,951 |
| **רווח לפני מסים על הכנסה** | 16,072 | 20,862 | 1,722 | 7,312 | 26,840 |
| הוצאות מיסים על הכנסה | 1,092 | 89 | 306 | (289) | 276 |
| **רווח לתקופה** | 14,980 | 20,773 | 1,416 | 7,601 | 26,564 |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | (מבוקר) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת** | | | | | |
| רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה | 14,980 | 22,148 | 1,416 | 8,976 | 26,564 |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות | (12,465) | (22,133) | (909) | (9,751) | (25,951) |
| פחת הפחתות | 936 | 836 | 309 | 335 | 1,163 |
| הפחתת ערך נכסים בגין חכירה | 1,079 | 1,017 | 360 | 345 | 1,397 |
| מסים נדחים, נטו | - | (71) | - | (24) | (70) |
| הוצאות מיסים | 1,092 | 160 | 305 | (265) | 346 |
| הוצאות (הכנסות) מימון, נטו | 31 | (3,188) | 176 | (838) | (889) |
| | 5,653 | (1,231) | 1,657 | (1,222) | 2,560 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות** | | | | | |
| קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך | 6,636 | 2,030 | 2,050 | 962 | (3,366) |
| גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים | (137) | (109) | (1,376) | 195 | (716) |
| גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות | (3,584) | 745 | 1,461 | 616 | 4,067 |
| | 2,915 | 2,666 | 2,135 | 1,773 | (15) |
| מיסים ששולמו | (230) | (447) | (86) | - | (499) |
| **מזומנים נטו, מפעילות שוטפת** | 8,338 | 988 | 3,706 | 551 | 2,046 |
| **תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה** | | | | | |
| רכישת רכוש קבוע | (60) | (154) | (35) | (4) | (171) |
| רכישת מניות בחברה מאוחדת | (8,000) | - | - | - | - |
| פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו | (33,581) | 27,420 | 18,494 | 18,277 | 24,542 |
| ריבית שהתקבלה | 5,578 | 6,812 | 2,225 | 2,526 | 7,356 |
| **מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה** | (36,063) | 34,078 | 20,684 | 20,799 | 31,727 |
| **תזרימי מזומנים מפעילות מימון** | | | | | |
| הנפקת אגרות חוב | 107,394 | - | - | - | - |
| פרעון אגרות חוב | (42,503) | (9,600) | (42,503) | (9,600) | (9,600) |
| ריבית ששולמה | (8,154) | (5,999) | (5,377) | (2,996) | (1,301) |
| פרעון התחייבות בגין חכירה | (1,010) | (933) | (337) | (321) | (6,007) |
| חלוקת דיבידנד | (5,000) | (10,000) | - | (10,000) | (10,000) |
| **מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון** | 50,727 | (26,532) | (48,217) | (22,917) | (26,908) |
| **עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | 23,002 | 8,534 | (23,827) | (1,567) | 6,865 |
| **מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה** | 22,720 | 15,855 | 69,549 | 25,956 | 15,855 |
| **מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה** | 45,722 | 24,389 | 45,722 | 24,389 | 22,720 |

**נספח א' - פעולות שאינן במזומן**

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 2 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 - 18 אלפי ש"ח, בשנת 2020 - 22 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

# קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

## נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**א. כללי:**

**(1) כללי**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

# חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל (גילי) עזריה – 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 30.6.2021 (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 השלישי 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>: 23 בנובמבר, 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 השלישי 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>: 23 בנובמבר, 2021

_____

משה אידלמן, סמנכ"ל כספים