קבוצת

אורון

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ליוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2021 שפורסם ביום 26.5.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-030553) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2021**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

1. **<u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>**

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 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%). 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. **(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 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, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%).

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

כללי

2.1. ה- EBITDA[1] ברבעון השני ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2021 הסתכם בכ- 16.6 מיליון ש"ח ובכ- 32 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 18.7 מיליון ש"ח וכ- 35.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2020, בהתאמה.

2.2. ביום 17.6.2021 השלימה החברה הנפקת 112,116,000 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-101616) וכן דיווח מיידי מיום 17.6.2021 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתא מס': 2021-01-102354), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.3. **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.

2.4. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021

תחום התשתיות

2.5. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.6.2021 עמד על כ- 2 מיליארד ש"ח, גידול של 25% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.6.2020 (אשר עמד על כ- 1.6 מיליארד ש"ח) וגידול של 11% 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- 1.9 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 11% לעומת צבר ההזמנות בסמוך למועד הדוח של הרבעון השני בשנת 2020 (אשר עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח).

2.6. יצוין כי צבר ההזמנות כולל סך של כ- 726 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, במבשרת ציון ופרויקט חדש נוסף בשכונת סיגליות בבאר שבע.

2.7. ביום 10.6.2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זכייה במכרז לביצוע עבודות להקמת חניון "חנה וסע" בנחל שורק שבירושלים. על פי תנאי המכרז, התמורה מוערכת בכ- 124 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ותקופת העבודות מוערכת בכ- 44.5 חודשים . לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2021-01-098892), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

---

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

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2021 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים	134,366	69,539	152,970	לפרטים ראו סעיף 4 להלן וכן דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30.06.2021
פיקדונות והשקעות אחרות	9,523	10,171	8,266	הגידול בפיקדונות ליום 30 ביוני, 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מעלייה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות.
לקוחות והכנסות לקבל	207,027	229,590	222,052	הקיטון ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ביתרת הלקוחות במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה משלב המעבר בין סיום פרויקטים וטרם תחילת הביצוע של הפרויקטים החדשים.
מלאי בניינים למכירה	401,754	411,370	379,359	הקיטון במלאי ליום 30 ביוני 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, העליה לעומת תום שנת 2020 נובעת מרכישת קרקעות והיוון עלויות למלאי בניינים למכירה בגין פרויקטים שביצועם טרם החל.
נכסים שוטפים אחרים	57,471	31,264	28,961	הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת תום שנת 2020 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה ביתרות החייבים, עליה במקדמות לספקים ועליה ביתרות שוטפות מול מוסדות.
חייבים לזמן ארוך	96,511	103,703	96,404	-
רכוש קבוע	79,951	71,639	70,105	הגידול ביתרת הרכוש הקבוע ליום 30 ביוני 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשייה בניכוי פחת שוטף.
נכסים לא שוטפים אחרים	50,468	44,413	50,821	הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מגידול ביתרת המיסים הנדחים.
סה"כ	**1,037,071**	**971,689**	**1,008,938**	

התחייבויות	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים	311,651	357,315	330,907	הירידה באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2020 נובעת מירידה ביתרת ההלוואות במגזר הנדל"ן היזמי בפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי סיום וכן מפירעון אשראי במגזר התשתיות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	141,440	126,779	161,598	הירידה ליום 30 ביוני, 2021 לעומת תום שנת 2020 נובעת מירידה ביתרות הספקים בכל המגזרים. העליה לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מעליה ביתרת הספקים במגזר התשתיות.
זכאים ויתרות זכות	128,564	107,478	168,466	הגידול ליום 30 ביוני, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרויקטים במגזר התשתיות. הירידה בהשוואה לתום שנת 2020 נובעת מירידה בעיקר מירידה ביתרת המקדמות וההכנסות מראש מלקוחות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	9,931	35,380	19,268	הקיטון במקדמות ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תום שנת 2020 נובע מהיקף נמוך של פרויקטים בביצוע בתקופת הדוח ביחס לתקופות המקבילות במגזר הנדל"ן הייזמי.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,219	9,708	22,182	הגידול ליום 30 ביוני 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.
התחייבויות שוטפות אחרות	12,087	10,774	10,336	--
אגרות חוב	173,400	108,849	86,995	הגידול ליום 30 ביוני, 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	7,296	14,037	5,477	הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מהלוואה חדשה במגזר התשתיות שנלקחה לצורך השקעות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	33,490	29,180	35,280	הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתמורה מותנית לבעל מניות בגין רכישת המיעוט בחברה מאוחדת.
הון עצמי מיוחס לבעלים	176,993	202,214	168,429	הירידה ליום 30 ביוני, 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 שישה חודשים של שנת 2021 בניכוי דיבידנד ששולם בחודש אפריל 2021.
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(30,025)	--	הקיטון נובע מעסקה לרכישת מניות המיעוט כמוסבר ביחס לשינוי בהון העצמי לעיל.
סה"כ	**1,037,071**	**971,689**	**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 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2020	הסברים לשינויים בתוצאות
	2021	2020	2021	2020		
מחזור המכירות	209,478	200,944	423,464	424,514	877,323	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול במחזור המכירות במגזר התשתיות בשל פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים ומגידול במחזור במגזר התעשייה, מנגד ישנה ירידה בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי בשל סיום פרויקטים וצבר פרויקטים שהביצוע בהם טרם החל.
רווח גולמי	25,596	27,588	51,368	52,848	103,359	הירידה ברווח הגולמי ברבעון השני של 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובעת מירידה ברווח הגולמי במגזר הנדל"ן היזמי כתוצאה מסיום פרויקטים ומנגד עליה ברווח במגזר התשתיות והתעשיה.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	13,427	13,963	27,981	27,575	62,977	--
הוצאות (הכנסות) אחרות	(298)	(144)	51	(510)	(2,200)	--
רווח תפעולי	12,467	13,769	23,336	25,783	42,582	הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר כתוצאה מההשפעות המפורטות בעלות המכר והנהלה וכלליות .
הוצאות מימון, נטו	2,950	4,187	5,614	8,235	15,099	הירידה בהוצאות המימון ביחס לשנת 2020 נובע בעיקר מירידה בהוצאות מימון שוטפות בגין פרויקטים שהסתיימו במגזר הנדל"ן היזמי.
רווח לתקופה	7,228	7,461	13,564	13,060	27,423	השינוי ברווח לתקופה נובעת מההשפעות המוסברות לעיל.

תוצאות הפעילות במגזר התשתיות

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2020	הסברים
	2021	2020	2021	2020		
מחזור המכירות	172,489	123,413	339,991	273,104	591,794	העליה במחזור ברבעון השני של שנת 2021 ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מעליה במחזור בגין פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים וצבר פרויקטים שגדל בהשוואה לתקופות קודמות.
רווח גולמי	15,207	9,945	29,670	22,109	40,170	הגידול ברווח הגולמי בין הרבעון השני ובתקופת הדוח של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהגידול במחזורים ומשינוי בתמהיל הפרויקטים המרכיבים את מחזור המכירות.

תוצאות הפעילות במגזר הנדל"ן היזמי

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2020	הסברים
	2021	2020	2021	2020		
מחזור המכירות	7,792	64,924	22,916	125,727	198,290	הקיטון בהכנסות בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2021 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מסיום פרויקטים במהלך שנת 2020 וטרם תחילת ביצוע של הפרויקטים החדשים.
רווח גולמי	1,934	8,736	4,547	15,393	26,153	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.

תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2020	הסברים
	2021	2020	2021	2020		
מחזור המכירות	43,343	33,348	87,677	68,026	159,294	הגידול במחזור בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2021 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות פעילות הבטון והמחצבה.
רווח גולמי	8,180	7,707	16,624	13,223	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 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2020	הסברים
	2021	2020	2021	2020		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(36,367)	27,826	(67,926)	(44,359)	96,231	הגידול במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת ליום 30 ביוני 2021 לעומת 31 בדצמבר, 2020 נובע בעיקר מירידה ביתרות הזכאים בתקופת הדוח לעומת גידול בשנת 2020, ומעליה ביתרות החייבים לעומת ירידה בשנת 2020.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(7,053)	(5,453)	(14,905)	(6,379)	(2,678)	הגידול במזומנים ששימשו מפעילות השקעה ליום 30 ביוני 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע מעליה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה ומהפקדה לפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי וכן.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	81,240	(3,558)	64,227	30,605	(30,255)	הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון ליום 30 ביוני 2021 בהשוואה לתום שנת 2020 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה בדרך של הרחבה ומנגד ירידה בשל פירעון אשראי לזמן קצת, מירידה בשל תשלומי דיבידנד, מירידה בריבית ששולמה וירידה בשל רכישת מניות בחברה מאוחדת.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	134,366	69,539	134,366	69,539	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 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2020	הסברים
	2021	2020		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	311,651	357,315	330,907	הירידה באשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מירידה ביתרת ההלוואות במגזר הנדל"ן היזמי בפרויקטים שהסתיימו או שנמצאים בשלבי סיום וכן מפירעון אשראי במגזר התשתיות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	7,296	14,037	5,477	הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת תום שנת 2020 נובע מהלוואה חדשה במגזר התשתיות שנלקחה לצורך השקעות.
אגרות חוב סחירות	215,619	118,557	109,177	הגידול ליום 30 ביוני, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד 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 17.6.2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל. תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 ביוני 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 177 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 56.4%

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

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019 ויוני 2021 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 30.6.2021 (ש"ח)	212,516,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	212,516,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	2,675,664
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2021 (ש"ח)	212,516,000
שווי שוק ליום 30.6.2021 (ש"ח)	228,667,000
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 בדרך 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 ; 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.

ייעוד תמורה

למועד הדוח, סך של כ- 65 מיליון ₪ 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 זמני של אשראי מבנקים, יתרת התמורה בתוספת ההחזר בגין האשראי שנפרע תשמש לפעילותה העסקית השוטפת של החברה ובכלל כך למימון פרויקטים קיימים ועתידיים ולהשקעות במגזר התעשיה.

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 7 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2021.

6.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** - למועד הדוח לחברה ארבעה (4) פרויקטים מהותיים מאוד (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) כהגדרתם בטיוטת הנחיה נדל"ן יזמי שפרסמה רשות ניירות ערך, וזאת כמפורט להלן:

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

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

	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
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	8,959	8,952	8,856
עלויות מצטברות בגין בנייה	187,172	185,761	183,302
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,292	2,292	2,292
סה"כ עלות מצטברת	253,003	251,585	249,030
סה"כ עלות מצטברת בספרים	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)	2,802	3,395	3,491
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	2,542	3,637	6,096
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	5,344	7,032	9,587
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	98%	96%	92%
מועד השלמת בנייה צפוי	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. פרויקט במבשרת ציון (פרויקט בתכנון)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	רבעון שני שנת 2021	רבעון ראשון שנת 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	70,514	70,514	70,514
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	2,079	1,608	1,430
עלויות מצטברות בגין בנייה	90	64	64
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,499	5,048	4,466
סה"כ עלות מצטברת	81,182	77,234	76,474
סה"כ עלות מצטברת בספרים	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)	6,490	6,255	6,433
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	154,864	149,247	149,247
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,500	3,343	3,925
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	167,996	166,894	167,654
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	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 חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע עבודות אלו. טרם החל שיווק הפרויקט.

6.2.3. פרויקט בראשון לציון (צריפין ; פרויקט בתכנון)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	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
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	2,727	2,566	1,821
עלויות מצטברות בגין בנייה	159	153	66
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,046	7,695	6,349
סה"כ עלות מצטברת	190,772	189,254	187,077
סה"כ עלות מצטברת בספרים	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)	6,138	10,199	10,944
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	328,202	312,336	312,422
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,748	416	1,762
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	336,089	322,955	325,132
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-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 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
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	3,301	1,977	1,620
עלויות מצטברות בגין בנייה	3,376	3,375	3,375
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,819	4,031	3,206
סה"כ עלות מצטברת	114,414	112,300	111,118
סה"כ עלות מצטברת בספרים	114,414	112,300	111,118
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,634	3,634	3,634
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,311	5,636	5,992
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	198,101	190,765	190,765
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,676	816	1,641
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	207,721	200,851	202,033
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	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.

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. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקט (נתונים מצטברים ביחס לשני הפרויקטים כאמור):

הצגת הפרויקט

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 שני שנת 2021	**רבעון ראשון שנת 2021**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	20,082	18,971
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	114	99
עלויות מצטברות בגין בנייה	5	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	82	82
סה"כ עלות מצטברת	21,432	19,152
סה"כ עלות מצטברת בספרים	21,152	19,152
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	18,718	20,829
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,758	7,773
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	106,116	106,116
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,568	3,717
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	202,033	202,033
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	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 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	98% חתימות, יש לקבל אישור לתב"ע, צפי התחלת בנייה, Q3 2022 ; צפי לסיום בנייה Q2 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 Q3 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- 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 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 30.6.2021 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 : 24 באוגוסט, 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 ביוני, 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני, 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 - 15

183015

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 ביוני 2021, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים 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, 24 באוגוסט, 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
המעלה השחור 3
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 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	134,366	69,539	152,970
פקדונות	9,523	10,171	8,266
לקוחות והכנסות לקבל	207,027	229,590	222,052
חייבים ויתרות חובה	43,820	18,527	17,723
מלאי בניינים למכירה	401,754	411,370	379,359
מלאי חומרים	13,651	12,737	11,238
סה"כ נכסים שוטפים	810,141	751,934	791,608
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	96,511	103,703	96,404
נכסי מיסים נדחים	21,522	14,351	19,785
רכוש קבוע, נטו	79,951	71,639	70,105
נכס בגין זכות שימוש	26,113	26,203	27,704
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	2,833	3,859	3,332
סה"כ נכסים לא שוטפים	226,930	219,755	217,330
סה"כ נכסים	1,037,071	971,689	1,008,938

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ליום 30 ביוני		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	311,651	357,315	330,907
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,219	9,708	22,182
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	141,440	126,779	161,598
זכאים ויתרות זכות	128,564	107,478	168,466
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	9,931	35,380	19,268
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	8,395	7,296	8,156
מיסים לשלם	3,692	3,478	2,180
סה"כ התחייבויות שוטפות	645,892	647,434	712,757
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	173,400	108,849	86,995
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	7,296	14,037	5,477
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	5,748	5,948	5,748
התחייבות בגין חכירה	18,549	19,578	20,330
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,059	3,220	3,068
התחייבויות מיסים נדחים	-	434	-
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	-	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	214,186	152,066	127,752
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	143,532	131,576	134,968
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	-	(37,177)
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	176,993	202,214	168,429
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(30,025)	-
סה"כ הון	176,993	172,189	168,429
סה"כ התחייבויות והון	1,037,071	971,689	1,008,938

24 באוגוסט, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה מנכ"ל**	**יואל עזריה יו"ר דירקטוריון**	**משה אידלמן 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	328,553	236,549	167,614	105,930	535,650
הכנסות ממכירת דירות	22,916	125,727	7,792	64,924	198,290
הכנסות ממכירת חומרים	71,995	62,238	34,072	30,090	143,383
סה"כ הכנסות	423,464	424,514	209,478	200,944	877,323
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	299,288	219,360	152,727	98,236	503,808
עלות דירות שנמכרו	17,227	104,246	5,385	53,175	160,969
עלות מכירות חומרים	55,581	48,060	25,770	21,945	109,187
סה"כ עלות ההכנסות	372,096	371,666	183,882	173,356	773,964
רווח גולמי	51,368	52,848	25,596	27,588	103,359
הוצאות הנהלה וכלליות	26,793	26,002	12,836	13,254	59,951
הוצאות מכירה ושיווק	1,188	1,573	591	709	3,026
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	51	(510)	(298)	(144)	2,200
רווח מפעולות רגילות	23,336	25,783	12,467	13,769	42,582
הכנסות מימון	25	85	-	-	544
הוצאות מימון	5,639	8,320	2,950	4,187	15,643
הוצאות מימון, נטו	5,614	8,235	2,950	4,187	15,099
רווח לפני מיסים על הכנסה	17,722	17,548	9,517	9,582	27,483
מיסים על הכנסה	(4,158)	(4,488)	(2,289)	(2,121)	(60)
רווח לתקופה	13,564	13,060	7,228	7,461	27,423
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	13,564	13,172	7,228	8,076	26,564
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(112)	-	(615)	859
	13,564	13,060	7,228	7,461	27,423
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	13,654	13,172	7,228	8,076	26,564
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(112)	-	(615)	859
	13,564	13,060	7,228	7,461	27,423
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם					
רווח למניה בסיסי	0.20	0.20	0.10	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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 בינואר, 2021	6,513	64,125	134,968	(37,177)	168,429	-	168,429
רווח לתקופה	-	-	13,564	-	13,564	-	13,564
דיבידנד שחולק	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	6,513	64,125	143,532	(37,177)	176,993	-	176,993

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (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 בינואר, 2020	6,513	64,125	118,404	-	189,042	(29,913)	159,129
רווח לתקופה	-	-	13,172	-	13,172	(112)	13,060
יתרה ליום 30 ביוני, 2020	6,513	64,125	131,576	-	202,214	(30,025)	172,189

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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 באפריל, 2021	6,513	64,125	136,304	(37,177)	169,765	-	169,765
רווח לתקופה	-	-	7,228	-	7,228	-	7,228
	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2021	6,513	64,125	143,532	(37,177)	176,993	-	176,993

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (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 באפריל, 2020	6,513	64,125	123,500	-	194,138	(29,410)	164,728
רווח לתקופה	-	-	8,076	-	8,076	(615)	7,461
יתרה ליום 30 ביוני, 2020	6,513	64,125	131,576	-	202,214	(30,025)	172,189

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	13,564	13,060	7,228	7,461	27,423
הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה	5,895	3,363	2,708	1,187	4,780
פחת והפחתות	4,848	5,106	2,424	2,773	10,183
פחת נכסי זכות שימוש	4,457	4,171	2,232	2,164	8,356
שינוי במיסים נדחים	(1,737)	1,125	(421)	934	(4,720)
רווח ממימוש רכוש קבוע	(379)	(486)	(410)	(267)	(2,213)
הוצאות מימון, נטו	5,614	8,235	2,950	4,187	15,099
	32,262	34,574	16,711	18,439	58,908
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	15,025	29,878	8,285	32,941	37,175
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(21,043)	14,654	(7,398)	(1,998)	22,327
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	(22,395)	(54,497)	(4,906)	19,117	(22,486)
גידול במלאי חומרים	(2,413)	(2,458)	(3,575)	(1,386)	(959)
קיטון בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(12,326)	(37,913)	(4,342)	(19,011)	(11,172)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(42,860)	(3,060)	(32,920)	(6,654)	57,147
קיטון במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	(9,337)	(20,032)	(5,997)	(13,273)	(36,144)
גידול בעתודה נטו לפיצויים	(9)	-	(9)	-	(152)
	(95,358)	(73,428)	(50,862)	9,736	45,736
מיסים ששולמו	(4,830)	(6,011)	(2,216)	(755)	(9,307)
מיסים שהתקבלו	-	506	-	406	894
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(67,926)	(44,359)	(36,367)	27,826	96,231

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	(14,490)	(2,616)	(9,559)	(711)	(5,343)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	842	779	505	560	2,796
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	(2,649)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(1,257)	(4,554)	2,001	(5,314)	2,500
ריבית שהתקבלה	-	12	-	12	18
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(14,905)	(6,379)	(7,053)	(5,453)	(2,678)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	107,394	-	107,394	-	-
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(9,600)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(1,314)	(1,464)	(542)	(857)	(4,457)
רכישת מניות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(8,000)	- -	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(19,973)	43,135	(19,465)	520	17,804
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	3,850	2,000	3,850	2,000	2,000
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(5,000)	-	(5,000)	-	(10,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(4,636)	(4,341)	(2,194)	(2,247)	(8,694)
ריבית ששולמה	(8,095)	(8,725)	(2,803)	(2,974)	(17,306)
מזומנים נטו לפעילות מימון	64,227	30,605	81,243	(3,558)	(30,255)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(18,604)	(20,133)	37,823	18,815	63,298
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	152,970	89,672	96,543	50,724	86,817
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	134,366	69,539	134,366	69,539	152,970

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

א. נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,160 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 – 255 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	328,553	236,549	167,614	105,930	535,650
הכנסות ממכירת דירות	22,916	125,727	7,792	64,924	198,290
הכנסות ממכירת חומרים	71,995	62,238	34,072	30,090	143,383
סה"כ	423,464	424,514	209,478	200,944	877,323
לפי עיתוי הכנסות					
הכנסות מביצוע עבודות	328,553	236,549	167,614	105,930	535,650
הכנסות ממכירת דירות	22,916	125,727	7,792	64,924	198,290
הכנסות ממכירת חומרים	71,995	62,238	34,072	30,090	143,383
סה"כ	423,464	424,514	209,478	200,944	877,323

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. 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 ₪. פירעון חלק זה יחול בחמישה תשלומים החל מתאריך 30 לספטמבר, 2021.

ב. 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).

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

ד. 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 ₪

ה. 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).

ו. 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.

ז. 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).

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

באור 5 - דיווח מגזרי

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	328,553	22,916	71,995	-	423,464
הכנסות בין מגזריות	11,438	-	15,682	(27,120)	-
סה"כ הכנסות מגזר	339,991	22,916	87,677	(27,120)	423,464
תוצאות מגזר	29,670	4,547	16,624	527	51,368
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					27,981
הוצאות מימון, נטו					5,614
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					51
רווח לפני מס					17,722

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	236,549	125,727	62,238	-	424,514
הכנסות בין מגזריות	36,555	-	5,788	(42,343)	-
סה"כ הכנסות מגזר	273,104	125,727	68,026	(42,343)	424,514
תוצאות מגזר	22,109	15,393	13,223	2,123	52,848
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					27,575
הוצאות מימון, נטו					8,235
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(510)
רווח לפני מס					17,548

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	167,614	7,792	34,072	-	209,478
הכנסות בין מגזריות	4,875	-	9,271	(14,146)	-
סה"כ הכנסות מגזר	172,489	7,792	43,343	(14,146)	209,478
תוצאות מגזר	15,207	1,934	8,180	275	25,596
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					13,427
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו					2,950
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(298)
רווח לפני מס					9,517

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות(המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	105,930	64,924	30,090	-	200,944
הכנסות בין מגזריות	17,483	-	3,258	(20,741)	-
סה"כ הכנסות מגזר	123,413	64,924	33,348	(20,741)	200,944
תוצאות מגזר	9,945	8,736	7,707	1,200	27,588
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					13,963
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו					4,187
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(144)
רווח לפני מס					9,582

	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 ביוני, 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)		
נכסי המגזר	398,031	431,145	129,124	78,771	1,037,071
התחייבויות המגזר	236,851	340,285	52,903	230,039	860,078

	ליום 30 ביוני, 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)		
נכסי המגזר	310,309	494,982	130,470	35,928	971,689
התחייבויות המגזר	212,259	402,350	53,129	131,763	799,500

באור 5 - דיווח מגזרי

ב. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

	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 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	215,619	118,557	109,177

	שווי הוגן		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	228,667	113,856	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 וכן להתחלת מבצע חיסונים נוסף במנה השלישית.
להתפרצותו המחודשת של וירוס הקורונה עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות החברה, בין היתר, על איתנותם של ספקי הקבוצה, לרבות קבלנים, ויכולתם להעניק לקבוצה את שירותיהם ובמועדם, על זמינות כח אדם בשל מגבלות תנועה ועל הביקוש לדירות מצד רוכשים פוטנציאלים, מעבר לכך, ,תיתכנה השפעות לרעה על פעילות הקבוצה, הנגזרות מהשלכות מאקרו כלכליות שעשויות לחול על הכלכלה הישראלית.

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 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 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

183027

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה 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, 24 באוגוסט, 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	69,549	25,956	22,720
הלוואות לחברות מאוחדות	59,295	26,191	16,156
חייבים ויתרות חובה	2,411	3,691	6,997
סה"כ נכסים שוטפים	131,255	55,838	45,873
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	152,811	125,965	109,363
הלוואות לחברות מאוחדות	122,127	149,238	143,875
נכסי מיסים נדחים	1,684	1,615	1,334
רכוש קבוע, נטו	889	1,143	996
נכס בגין זכות שימוש	6,052	6,695	6,478
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	741	1,730	1,235
סה"כ נכסים לא שוטפים	284,304	286,386	263,281
סה"כ נכסים	415,559	342,224	309,154
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	42,219	9,708	22,182
ספקים ונותני שירותים	2,311	1,484	9,072
מיסים לשלם	691	230	88
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,360	1,315	1,392
זכאים ויתרות זכות	13,656	12,888	15,718
סה"כ התחייבויות שוטפות	60,237	25,625	48,453
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	173,400	108,849	86,995
התחייבויות בגין חכירה	4,929	5,536	5,278
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	178,329	114,385	92,273
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	143,532	131,576	134,968
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(37,177)	-	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	176,993	202,214	168,429
סה"כ התחייבויות והון	415,559	342,224	309,154

24 באוגוסט, 2021

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	12,824	7,551	6,413	3,704	19,575
הכנסות מזיכיונות כרייה	-	810	-	405	810
סה"כ הכנסות	12,824	8,361	6,413	4,109	20,385
הוצאות הנהלה וכלליות	10,175	9,543	5,133	5,103	20,385
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	2,649	(1,182)	1,280	(994)	-
הכנסות מימון	3,355	5,569	1,703	2,777	7,356
הוצאות מימון	3,210	3,219	1,653	1,641	6,467
הכנסות מימון, נטו	145	2,350	50	1,136	889
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	11,556	12,382	6,137	8,061	25,951
רווח לפני מסים על הכנסה	14,350	13,411	7,647	8,062	26,840
הוצאות מיסים על הכנסה	786	378	419	127	276
רווח לתקופה	13,564	13,172	7,228	8,076	26,564
רווח כולל לתקופה	13,564	13,172	7,228	8,076	26,564

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		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	13,564	13,172	7,228	8,076	26,564
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	(11,556)	(12,382)	(6,317)	(8,061)	(25,951)
פחת הפחתות	627	501	311	374	1,163
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	719	672	351	345	1,397
מסים נדחים, נטו	-	(47)	(3)	(10)	(70)
הוצאות מיסים	786	425	422	137	346
הכנסות מימון, נטו	(145)	(2,350)	(50)	(1,136)	(889)
	3,995	(9)	1,942	(275)	2,560
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	4,587	1.068	(282)	(88)	(3,366)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	1,239	(304)	1,003	160	(716)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות	(5,039)	129	(2,490)	1,148	4,067
	787	893	(1,769)	1,220	(15)
מיסים ששולמו	(144)	(447)	(84)	(128)	(499)
מזומנים נטו, מפעילות שוטפת	4,638	437	89	817	2,046
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(25)	(150)	(3)	(129)	(171)
רכישת מניות בחברה מאוחדת	(8,000)	-	-	-	-
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(52,075)	9,143	(50,912)	16,086	24,542
ריבית שהתקבלה	3,353	4,286	1,701	3,856	7,356
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(56,747)	13,279	(49,214)	19,813	31,727
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב	107,394	-	107,396	-	
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(9,600)
ריבית ששולמה	(2,783)	(3,003)	(3)	(2)	(1,301)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(674)	(612)	(347)	(312)	(6,007)
חלוקת דיבידנד	(5,000)	-	(5,000)	-	(10,000)
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	98,939	(3,615)	102,046	(314)	(26,908)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	46,828	10,101	52,920	20,316	6,865
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	22,720	15,855	16,629	5,640	15,855
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	69,549	25,956	69,549	25,956	22,720

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 8 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 - 93 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 31.3.2021 (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 השני 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>: 24 באוגוסט, 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 השני 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>: 24 באוגוסט, 2021

_____

משה אידלמן, סמנכ"ל כספים