קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

חלק א' - דוח דירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק א׳ דוח דירקטוריון

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (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 2018 אשר התפרסם ביום 28.3.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-026532) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2018**") מצוי בפני קוראו.

מתקיימים לגבי החברה תנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" ועל אף האמור בחרה שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן" לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1.1.2019 (אסמכתא מס: 2019-01-000171) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים 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 2018.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. **תחום תשתיות** - הכולל ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות סלילת כבישים, בניית גשרים מנהרות, מחלפים, בניה מוסדית, בניה למגורים, עבודות גיאוטכניות וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות הבנות גילי ויואל עזריה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), שורה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 67%, פמקו הנדסה בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 54%, המתועשת בע"מ - חברה בשליטת חברה מוחזקת (בשרשור סופי) בשיעור של 50.1% והמגורים (ב.ר.) בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה מלאה (בשרשור סופי).

1.2. **תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל** - הכולל איתור פרויקטים אטרקטיביים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות ארזים (ג.י.א) בע"מ, חברה בת בשליטת החברה המוחזקת בשיעור של 80%.

1.3. **תחום התעשייה** - הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרים לתחום הסלילה (חומרי מחצבה) והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום זה פועלת הקבוצה למועד הדוח באמצעות אורון תעשיות 18 בע"מ[1].

2. **<u>עדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2018</u>**

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 31.3.2019 עמד על כ- 1,002 מיליון ש"ח (גידול של כ- 90% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.3.2018 אשר עמד על כ- 509 מיליון ש"ח; וגידול של כ- 11% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2018 אשר עמד על כ- 852 מיליון ש"ח). צבר ההזמנות של החברה

[1] לפרטים אודות הליך שינוי מבנה שנערך בתחום זה ראו סעיף 4.1 לדוח התקופתי לשנת 2018.

בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 950 מיליון ש"ח, גידול של כ- 85% לעומת צבר ההזמנות במועד המקביל אשתקד, אשר עמד על כ- 509 מיליון ש"ח.

2.2. ביום 3.4.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) להקמת קטע בכביש 859 באורך של כ- 5.5 ק"מ (קטע בין כביש 4 לכביש 70) וכן לשדרוג כבישים קיימים באורך של כ- 3 ק"מ. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 146.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). תקופת העבודות הינה 31 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. למועד הדוח טרם התקבל צו תחילת עבודות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2019-01-030858), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.3. ביום 6.5.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 16.5.2017 בשנה נוספת (עד לתאריך 15.5.2020). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2019-01-039219).

3. <u>נתונים כספיים</u>

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2018 (אלפי ש"ח):

נכסים	31.03.2019 אלפי ש"ח	31.03.2018 אלפי ש"ח	31.12.2018 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים	68,625	132,841	86,817	הירידה במוזמנים ליום 31 במרץ, 2019 לעומת תום שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפרעון אשראי לתאגידים בנקאיים.
פיקדונות	15,331	11,214	25,384	הירידה בפקדונות ליום 31 במרץ, 2019 לעומת תום שנת 2018 נובעת בעיקר מירידה בפיקדונות במגזר הנדל"ן הייזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות
לקוחות והכנסות לקבל	220,772	183,185	216,950	הגידול ביתרת הלקוחות ליום 31 במרץ, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות במגזר הנדל"ן הייזמי.
מלאי בניינים למכירה	218,804	236,402	207,903	הירידה במלאי בניינים למכירה ליום 31 במרץ, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר ממכירת קרקע ברעננה ומנגד ישנה עליה כתוצאה מהצטברות עלויות במספר פרוייקטים שנמצאים בשלבים התחלתיים של מכירת הדירות.
נכסים שוטפים אחרים	40,347	40,629	34,142	--
חייבים לזמן ארוך	101,368	36,971	87,675	הגידול ביתרות החייבים לזמן ארוך ליום 31 במרץ, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר ממיון יתרות הכנסות לקבל במגזר התשתיות לזמן ארוך.
רכוש קבוע	76,535	74,094	76,439	--
נכסים לא שוטפים אחרים	28,781	22,044	21,259	הגידול ביחס לשנת 2018 וביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של נכס בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות).
סה"כ	770,563	737,380	756,569	--

התחייבויות	31.03.2019 אלפי ₪	31.03.2018 אלפי ₪	31.12.2018 אלפי ₪	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים	158,262	213,618	178,829	הירידה ליום 31 במרץ, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפירעון הלוואות במגזר הנדל"ן הייזמי ופירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	182,746	114,416	168,862	הגידול ליום 31 במרץ, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מעליה בהיקפי הפעילות של מגזר התשתיות והנדל"ן הייזמי .
זכאים ויתרות זכות	100,342	75,781	90,684	הגידול נובע בעיקר מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרוייקטים במגזר התשתיות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	29,887	14,516	22,740	הגידול במקדמות ב 31 במרץ, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהיקף תקבולים גבוה ממכירת דירות ביחס להיקף רישום ההכנסות בחלק מהפרוייקטים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,038	39,030	39,075	--
התחייבויות שוטפות אחרות	6,135	256	1,545	הגידול נובע בעיקר מהפרשה למיסים בגין רווחים שוטפים.
אגרות חוב	78,442	117,873	78,499	הירידה ליום 31 במרץ, 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2018 בסך של כ- 39 מיליון.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	16,127	5,878	16,592	הגידול ליום 31 במרץ, 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מנטילת הלוואה במגזר התעשייה.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	13,354	10,915	9,630	הגידול ליום 31 במרץ, 2019 לעומת שנת 2018 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מיישום IFRS16 והכרה בהתחייבות בגין חכירה.
הון עצמי מיוחס לבעלים	175,841	171,644	178,173	השינוי נובע מרווח מיוחס לבעלי המניות ביחס לתום הרבעון המקביל אשתקד ולהפסד שנרשם מתום שנת 2018.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(29,611)	(26,547)	(28,060)	הגידול נובע מהפסד מיוחס לבעלי מניות המיעוט בתקופות הרלוונטיות.
סה"כ	770,563	737,380	756,569	--

3.2. **תוצאות הפעילות**

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

	1-3/2019 אלפי ש"ח	1-3/2018 אלפי ש"ח	31.12.2018 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	189,612	134,719	693,888	הגידול בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2019 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מגזר הנדל"ן הייזמי בשל התקדמות בביצוע ומכירות של פרוייקטים מהותיים וכן מגידול במחזור מגזר התשתיות.

	1-3/2019 אלפי ש"ח	1-3/2018 אלפי ש"ח	31.12.2018 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים בתוצאות
רווח גולמי	13,192	7,922	57,609	הגידול ברווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגידול במחזור המכירות.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	11,621	13,936	51,868	הירידה ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות שכר במגזר התעשיה ומגזר הנדל"ן הייזמי וכן מירידה בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות.
הוצאות(הכנסות) אחרות	109	(1,208)	(3,909)	הרבעון הראשון של שנת 2018 כלל רווח הון ממימוש רכוש קבוע במגזר התעשייה.
רווח (הפסד) תפעולי	1,462	(4,806)	9,650	--
הוצאות מימון, נטו	4,206	2,944	10,032	הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן הייזמי בשל מימון שוטף בפרוייקטים שביצועם נמצא בשלבים התחלתיים.
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לבעלים	(2,332)	(3,201)	3,328	--

<u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	1-3/2019 אלפי ₪	1-3/2018 אלפי ₪	31.12.2018 אלפי ₪	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	153,775	93,143	493,155	הגידול בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2019 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מפרוייקטים בפעילות הבנייה למגורים.
רווח גולמי	6,987	1,899	39,437	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

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

	1-3/2019 אלפי ₪	1-3/2018 אלפי ₪	31.12.2018 אלפי ₪	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	45,273	13,849	119,319	הגידול בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2019 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתחלות בנייה בפרוייקטים חדשים של החברה.
רווח גולמי	4,293	2,026	770	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	1-3/2019 אלפי ₪	1-3/2018 אלפי ₪	31.12.2018 אלפי ₪	הסברים לשינויים בתוצאות
מחזור המכירות	27,104	32,328	125,582	להערכת החברה, הקיטון במחזור המכירות ברבעון הראשון של שנת 2019 הושפע בעיקרו מתנאי מזג אוויר חורפיים, ששררו במהלך מספר ימים גדול יותר לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ונוכח אופי פעילות לקוחות הקבוצה בתחום זה (בשטחים פתוחים), הפחיתו תנאים אלה את מספר ימי העבודה בקרב לקוחותיה ובהתאם את היקף המכירות.
רווח גולמי	2,631	3,399	12,444	הירידה ברווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהירידה במחזור המכירות

4. **נזילות ומקורות המימון**

להלן יובאו נתונים בדבר תזרימי המזומנים של הקבוצה (באלפי ₪):

	1-3/2019 אלפי ₪	1-3/2018 אלפי ₪	31.12.2018 אלפי ₪	הסברים לשינויים בתוצאות
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(902)	(15,495)	33,796	הירידה במזומנים ששימשו מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2019 ביחס למזומנים שנבעו לשנת 2018 נובעת בעיקר מעליה ביתרות החייבים ויתרות חובה לזמן קצר וזמן ארוך ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת ירידה בשנת 2018 וכן מגידול במלאי בניינים למכירה ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת קיטון מהותי בשנת 2018.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	7,905	1,831	(20,468)	הגידול במזומנים שנבעו ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת שנת 2018 נובע בעיקר מירידה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה ובנוסף מירידה בפקדונות במגזר הנדל"ן הייזמי.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	(25,125)	(23,208)	(96,224)	הירידה במזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון הראשון של שנת 2019 לעומת שנת 2018 נובעת בעיקר מירידה בהיקף פרעונות האשראי לזמן קצר וכן מפרעון אג"ח ביוני 2018.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	68,625	132,841	86,817	--

5. **מקורות מימון**

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. כמו-כן, במגזר הנדל"ן

היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט הרלוונטי בהתאם להתקדמותו.

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

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

	31.03.2019 אלפי ש"ח	31.03.2018 אלפי ש"ח	31.12.2018 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	158,262	213,618	178,829	הירידה ליום 31 במרץ, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפירעון הלוואות במגזר הנדל"ן הייזמי ופירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	16,127	5,878	16,592	הגידול ליום 31 במרץ, 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מנטילת הלוואה במגזר התעשייה.
אגרות חוב סחירות	117,480	156,903	117,574	הירידה ליום 31 במרץ, 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2018 בסך של כ- 39 מיליון.

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

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

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

6.1. ביום 28 במאי 2015 הקצתה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה 70,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, וביום 25 ביוני 2017 הקצתה החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. בהתאם לשטר הנאמנות מיום 20 במאי 2015 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2], התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2019
5.6.1	הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 70 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר	ההון העצמי של החברה הינו 146 מיליון ש"ח.

2 שטר הנאמנות צורף כנספח 1 לפרק 2 בתשקיף החברה נושא תאריך 22 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-025866).

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2019
5.6.2	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לא יעלה על 75%, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 50.2%
5.6.3	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון (כהגדרת המונחים בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-2, במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון הינו 2.4

<u>פרטים נוספים</u>

שם הסדרה	סדרה א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יוני 2015
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	70,000,000 ; בחודש יוני 2017 בוצעה הרחבת סדרה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ע.נ.
שווי נקוב ליום 31.3.2019 (אלפי ש"ח)	117,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	117,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	1,213,875
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2019 (ש"ח)	117,479,513
שווי שוק ליום 31.3.2019 (ש"ח)	116,462,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 3.9%[3] ; לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינו 4.15%, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.6.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-054900), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
מועדי תשלום קרן	חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021.
מועדי תשלום ריבית	ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2021 (ועד בכלל)[4]
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB+' (אופק יציב)
דירוג במועד ההנפקה	ilA- (אופק יציב)
פרטים אודות הדירוג	לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.6.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-054873), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: **שם הנאמן** **האחראי מטעם הנאמן** **כתובת** **פרטי התקשרות**	שם הנאמן: הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"). שם האחראי על הסדרה: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il; כתובת: מרחוב הירקון 113, תל-אביב טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271039
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן

[3] בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיפים 4.3 ו- 4.4 לתנאים שמעבר לדף (התוספת הראשונה) בשטר הנאמנות.

[4] תשלום הריבית הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר 2015 בגין תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה בשטר הנאמנות).

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 לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

ייעוד תמורה

לפרטים ראו סעיף 10ג בפרק ד' - פרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח התקופתי לשנת 2018 ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

7. גילוי בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי

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

7.2. **פרויקטים מהותיים מאוד -** נכון ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019, לחברה שני (2) פרויקטים מהותיים מאוד כהגדרתם בטיוטת הנחיה נדל"ן יזמי שפרסמה רשות ניירות ערך, וזאת כמפורט בסעיף 5.7 בדוח התקופתי לשנת 2018 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע ופרויקט במבשרת ציון.

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים:

7.2.1. פרויקט בשכונת סיגליות בבאר שבע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	רבעון ראשון שנת 2019	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018**
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	56,267	56,267
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	7,152	6,730
עלויות מצטברות בגין בנייה	45,467	12,560
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,231	2,231
סה"כ עלות מצטברת	111,118	77,788
סה"כ עלות מצטברת בספרים	111,118	77,788
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,757	6,179
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	142,172	175,079
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	147,929	181,258
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	23%	7%
מועד השלמת בנייה צפוי	2/2021	2/2021

שיווק הפרויקט

		שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור		--	--	--	74	32	--
	יחידות דיור (מ״ר)		--	--	--	8,830	3,667	--
	שטחי מסחר		--	--	--	-	-	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור		--	--	--	7	32	--
	מחיר ממוצע (מ״ר)		--	--	--	8,415	8,314	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור		--	--	--	106	32	--
	יחידות דיור (מ״ר)		--	--	--	12,496	3,667	--
	שטחי מסחר (מ״ר)		--	--	--	-	-	--
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור		--	--	--	8,404	8,314	--
	יחידות דיור (מ״ר)		--	--	--	-	-	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט		--	--	--	300,870	299,913	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		--	--	--	105,144	30,484	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		--	--	--	37%	11%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור		--	--	--	178	252	--
	יחידות דיור (מ״ר)		--	--	--	22,574	31,404	--
	שטחי מסחר (מ״ר)		--	--	--	-	-	--
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			--	--	--	63,640	67,397	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים ; כמות יחידות/מ״ר)			--	--	--	7	-	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)			--	--	--	8,856	-	--

7.2.1. פרויקט במבשרת ציון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	רבעון ראשון שנת 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018
עלויות שהושקעו		
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	70,739	70,739
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	234	178
עלויות מצטברות בגין בנייה	57	--

	רבעון ראשון שנת 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,280	745
סה"כ עלות מצטברת	72,310	71,662
סה"כ עלות מצטברת בספרים	72,310	71,662
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	4,534	4,534
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	18,486	18,542
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	150,284	150,341
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,488	3,023
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	175,792	176,440
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	0	0
מועד השלמת בנייה צפוי	12/2021	12/2021

יודגש כי טרם התקבלו היתרים. למועד הדוח פועלת החברה לקבל היתר הכולל אפשרות להגדלת זכויות הבנייה (שב"ס) לטובת מכירה של יחידות נוספות בשוק החופשי, אך יובהר כי אין כל וודאות לכך שתתאפשר הגדלת זכויות הבניה כאמור. למועד הדוח טרם החל שיווק בפרויקט.

7.3. **פרויקטים שאינם מהותיים**

שם הפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה האפקטיבי בכל אחד מהפרויקטים - 80%)	**פרמטר**	**שנת 2019 רבעון 1**	**שנת 2018**
Concept אשכולות	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	--	--
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	--	--
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	--	--
Concept קריית ביאליק	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	--	12
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	--	1,532
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	--	11,911
Concept מגדל העמק	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	36
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	123	4,182
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	8,209	8,400
רמות קוטג'ים, באר שבע	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	4	21
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	668	2,388
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	12,703	12,420

תאריך: 27 במאי, 2019

גיל עזריה, דירקטור	יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל משותף	ומנכ"ל משותף

חלק ב׳ דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרץ 2019

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 27 במאי, 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ת. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרנ' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6909500** **פקס: 08-6909600** info-beersheva@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994163** **פקס: 03-9190372** info@deloitte.co.il	**טלפון: 09-8922444** **פקס: 09-8922440** info@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-3994455** info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	32,906	51,978	28,788
הלוואות לחברות מאוחדות	37,291	34,236	30,847
חייבים ויתרות חובה	6,480	7,619	6,755
נכס בגין זכות שימוש לזמן קצר	514		
סה"כ נכסים שוטפים	77,191	93,833	66,390
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	99,787	96,987	101,864
הלוואות לחברות מאוחדות	125,433	147,358	134,684
נכסי מיסים נדחים	1,734	2,029	1,439
רכוש קבוע, נטו	1,263	948	1,279
נכס בגין זכות שימוש	239	-	-
נכסים בלתי מוחשיים	1,988	3,081	1,988
סה"כ נכסים לא שוטפים	230,444	250,403	241,254
סה"כ נכסים	307,635	344,236	307,644
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,038	39,030	39,075
ספקים ונותני שירותים	1,310	1,369	1,317
מיסים לשלם	453	256	485
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	514		
זכאים ויתרות זכות	11,795	13,834	10,095
סה"כ התחייבויות שוטפות	53,110	54,489	50,972
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	78,442	117,873	78,499
התחייבות מיסים נדחים	-	230	-
התחייבויות בגין חכירה	242	-	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	78,684	118,103	78,499
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	105,155	100,958	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים	48	48	48
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	175,841	171,644	178,173
סה"כ התחייבויות והון	307,635	344,236	307,644

27 במאי, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל משותף-דירקטור**	**יואל עזריה** **מנכ"ל משותף** **ויו"ר דירקטוריון**	**אלון הרפז** **סמנכ"ל כספים**

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	2,571	3,118	12,473
הכנסות מזיכיונות כרייה	405	405	1,620
רווח גולמי	2,976	3,523	14,093
הוצאות הנהלה וכלליות	3,062	4,940	19,731
הפסד מפעולות רגילות	(86)	(1,417)	(5,638)
הכנסות מימון	2,211	2,386	9,907
הוצאות מימון	1,128	1,397	5,053
הכנסות מימון, נטו	1,083	989	4,854
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות	(3,068)	(2,828)	4,037
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(2,071)	(3,256)	3,253
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	261	(55)	(75)
רווח (הפסד) לתקופה	(2,332)	(3,201)	3,328
רווח (הפסד) כולל אחר			
רווח אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת	-	-	-
הפסד כולל אחר	-	-	-
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(2,332)	(3,201)	3,328

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(2,332)	(3,201)	3,328
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	3,068	2,828	(4,037)
פחת והפחתות	106	453	1,845
מסים נדחים, נטו	-	(55)	(288)
הוצאות מיסים	261	-	213
הכנסות מימון, נטו	(1,083)	(989)	(4,854)
	20	(964)	(3,793)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	2,169	(1,191)	(190)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(7)	(653)	(879)
תאום ערך נכסים והתחייבויות פיננסיות,נטו	128	-	-
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(799)	420	782
	1,491	(1,424)	(4,080)
מיסים ששולמו	(293)	-	2
מיסים שהתקבלו	-	2	-
מזומנים נטו, לפעילות שוטפת	1,218	(2,386)	(4,078)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	(70)	-
רכישת נכסים קבועים	(90)	(140)	(666)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	2,807	(6,656)	9,407
ריבית שהתקבלה	311	2,145	9,529
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	3,028	(4,721)	18,270
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	-
פרעון אגרות חוב	-	-	(39,000)
ריבית ששולמה	(3)	(4)	(5,493)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(125)	-	-
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(128)	(4)	(44,493)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	4,118	(7,111)	(30,301)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	28,788	59,089	59,089
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	32,906	51,978	28,788

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2019 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 76 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 – 87 אלפי ש"ח, בשנת 2018 – 43 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 2018 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 2018, 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.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרץ 2019

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 27 במאי, 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ת. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרנ' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6909500** **פקס: 08-6909600** info-beersheva@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994163** **פקס: 03-9190372** info@deloitte.co.il	**טלפון: 09-8922444** **פקס: 09-8922440** info@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-3994455** info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	32,906	51,978	28,788
הלוואות לחברות מאוחדות	37,291	34,236	30,847
חייבים ויתרות חובה	6,480	7,619	6,755
נכס בגין זכות שימוש לזמן קצר	514		
סה"כ נכסים שוטפים	77,191	93,833	66,390
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	99,787	96,987	101,864
הלוואות לחברות מאוחדות	125,433	147,358	134,684
נכסי מיסים נדחים	1,734	2,029	1,439
רכוש קבוע, נטו	1,263	948	1,279
נכס בגין זכות שימוש	239	-	-
נכסים בלתי מוחשיים	1,988	3,081	1,988
סה"כ נכסים לא שוטפים	230,444	250,403	241,254
סה"כ נכסים	307,635	344,236	307,644
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,038	39,030	39,075
ספקים ונותני שירותים	1,310	1,369	1,317
מיסים לשלם	453	256	485
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	514		
זכאים ויתרות זכות	11,795	13,834	10,095
סה"כ התחייבויות שוטפות	53,110	54,489	50,972
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	78,442	117,873	78,499
התחייבות מיסים נדחים	-	230	-
התחייבויות בגין חכירה	242	-	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	78,684	118,103	78,499
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	105,155	100,958	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים	48	48	48
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	175,841	171,644	178,173
סה"כ התחייבויות והון	307,635	344,236	307,644

27 במאי, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל משותף-דירקטור**	**יואל עזריה** **מנכ"ל משותף** **ויו"ר דירקטוריון**	**אלון הרפז** **סמנכ"ל כספים**

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	2,571	3,118	12,473
הכנסות מזיכיונות כרייה	405	405	1,620
רווח גולמי	2,976	3,523	14,093
הוצאות הנהלה וכלליות	3,062	4,940	19,731
הפסד מפעולות רגילות	(86)	(1,417)	(5,638)
הכנסות מימון	2,211	2,386	9,907
הוצאות מימון	1,128	1,397	5,053
הכנסות מימון, נטו	1,083	989	4,854
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות	(3,068)	(2,828)	4,037
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(2,071)	(3,256)	3,253
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	261	(55)	(75)
רווח (הפסד) לתקופה	(2,332)	(3,201)	3,328
רווח (הפסד) כולל אחר			
רווח אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת	-	-	-
הפסד כולל אחר	-	-	-
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(2,332)	(3,201)	3,328

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(2,332)	(3,201)	3,328
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	3,068	2,828	(4,037)
פחת והפחתות	106	453	1,845
מסים נדחים, נטו	-	(55)	(288)
הוצאות מיסים	261	-	213
הכנסות מימון, נטו	(1,083)	(989)	(4,854)
	20	(964)	(3,793)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	2,169	(1,191)	(190)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(7)	(653)	(879)
תאום ערך נכסים והתחייבויות פיננסיות,נטו	128	-	-
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(799)	420	782
	1,491	(1,424)	(4,080)
מיסים ששולמו	(293)	-	2
מיסים שהתקבלו	-	2	-
מזומנים נטו, לפעילות שוטפת	1,218	(2,386)	(4,078)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	(70)	-
רכישת נכסים קבועים	(90)	(140)	(666)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	2,807	(6,656)	9,407
ריבית שהתקבלה	311	2,145	9,529
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	3,028	(4,721)	18,270
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	-
פרעון אגרות חוב	-	-	(39,000)
ריבית ששולמה	(3)	(4)	(5,493)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(125)	-	-
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(128)	(4)	(44,493)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	4,118	(7,111)	(30,301)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	28,788	59,089	59,089
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	32,906	51,978	28,788

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2019 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 76 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 – 87 אלפי ש"ח, בשנת 2018 – 43 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 2018 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 2018, 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 ויואל עזריה - מנכ"לים משותפים
2. אלון הרפז - 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2018 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנכ"ל משותף</u>

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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>: 27 במאי, 2019

_____

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל משותף

<u>הצהרת מנכ"ל משותף</u>

אני, יואל עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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>: 27 במאי, 2019

_____

יואל עזריה, מנכ"ל משותף

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אלון הרפז, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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>: 27 במאי, 2019

_____

אלון הרפז, סמנכ"ל כספים