קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

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 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**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2019 שפורסם ביום 29.5.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-052762) (להלן: "**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2019**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

יודגש, כי מתקיימים לגבי החברה התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ועל אף האמור דירקטוריון החברה בחר שלא לאמץ את ההקלות של "תאגיד קטן" כאמור. לפרטים ראו דיווח מיידי 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. **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 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) (להלן: "**המגורים**").

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.

2. **<u>הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2018 ובדוח לרבעון הראשון של שנת 2019</u>**

<u>כללי</u>

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.6.2019 עמד על כ- 1,010 מיליון ₪ הכולל 63 פרויקטים בביצוע (גידול של 15% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.6.2018 (אשר עמד על כ- 878 מיליון ₪ בכמות של 48 פרויקטים לביצוע) וגידול של 18% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2018 (אשר עמד על כ- 852 מיליון ₪ בכמות של 55 פרויקטים לביצוע). צבר ההזמנות של החברה בסמוך למועד הדוח עומד על כ- 949 מיליון ש"ח, גידול של כ- 13% לעומת צבר ההזמנות בסמוך למועד הדוח בשנת 2018, אשר עמד על כ- 840 מיליון ש"ח.

2.2. ה- EBITDA[1] ברבעון השני הסתכמה בכ- 10.4 מיליון ש"ח ובתקופת הדוח הסתכמה בכ- 15 מיליון ₪.

<u>אירועים במהלך תקופת הדוח</u>

2.3. ביום 26.6.2019 הודיעה Maalot Standard & Poor's על אישרור דירוג 'ilBBB+' ועדכון התחזית לאופק שלילי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.6.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-064087), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.4. ביום 15.7.2019 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הגשת כתב הגנה מטעם מזמין העבודות בפרויקט אגירה שאובה וכתב תביעה שכנגד בהיקף של כ- 126 מיליון ש"ח, אשר הוגשו במסגרת הליך בוררות המתקיים בין הצדדים ושבמסגרתו הגישה החברה כתב תביעה בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.7.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-072355), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה וכן באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2019. יודגש כי הערכות החברה בדבר הסכום שבגינו כללה החברה נכס בדוחותיה הכספיים והערכותיה לעניין סיכויי התביעה כאמור בבאור 5 הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר מבוסס על הערכות החברה למועד הדוח, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים. המידע כאמור יכול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, כתלות בהכרעה שתתקבל בהליך הבוררות.

2.5. ביום 20.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור, אשר יבוצע ביום ה', 26 בספטמבר 2019. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור, מותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, אם וככל שתפרסם, מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 16 במאי, 2017, ואשר התמורה מהנפקתן (ככל שתבוצע) תשמש, בין היתר, לפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. יצוין, כי החברה בוחנת את האפשרות של הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') כאמור ותנאיהן, מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית, וככל שתבוצע, היא תהיה בתנאים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה וכפי שיפורטו בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה, אם וככל שתפרסם. יובהר, כי החברה אינה מתחייבת לבצע את הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בדוח זה לעיל, וכי נכון למועד הדוח אין כל וודאות לביצוע ההנפקה כאמור, עיתויה, היקפה ותנאיה. לפרטים נוספים ראו דיווחים

[1] רווח לפני מימון מסים פחת והפחתות

מיידיים של החברה המתפרסמים במקביל לדוח זה (דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם מותנה; דיווח מיידי בדבר בחינת האפשרות לביצוע מהלך של הנפקה וטיוטת שטר נאמנות).

2.6. בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 3 באפריל, 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-030858) בדבר זכיה במכרז להקמת כביש 859, החברה מעדכנת כי קיבלה צו התחלת עבודה והעבודות צפויות להתחיל במהלך חודש ספטמבר 2019 ולהסתיים במהלך שנת 2022. הערכות החברה בדבר מועדי הפרויקט הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד הדוח ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי במהלך ביצוע הפרויקט בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט (כגון רשויות שונות) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בחברה.

3. <u>נתונים כספיים</u>

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2019 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים	40,057	79,832	86,817	הירידה במוזמנים ליום 30 ביוני, 2019 לעומת תום שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפירעון אג"ח ופירעון אשראי בנקאי.
פיקדונות	7,435	13,493	25,384	הירידה בפקדונות ליום 30 ביוני, 2019 לעומת תום שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מירידה בפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי בגין תקבולים מרוכשי דירות.
לקוחות והכנסות לקבל	230,205	220,862	216,950	הגידול ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ליום 30 ביוני, 2019 לעומת תום שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות במגזרי הנדל"ן היזמי והכנסות לקבל במגזר התשתיות שנובע מגידול במחזורי הפעילות בשני המגזרים.
מלאי בניינים למכירה	211,130	233,409	207,903	הירידה במלאי בניינים למכירה ליום 30 ביוני, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר ממכירת קרקע ברעננה ומנגד ישנה עליה כתוצאה מעלויות במספר פרוייקטים שנמצאים בשלבי ביצוע שונים.
נכסים שוטפים אחרים	25,122	35,172	34,142	הירידה ליום 30 ביוני 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מירידה ביתרות החייבים ויתרות חובה שכוללת בעיקר ירידה במקדמות לספקים ובחו"ז מע"מ.
חייבים לזמן ארוך	99,510	38,722	87,675	הגידול ביתרות החייבים לזמן ארוך ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר ממיון יתרות הכנסות לקבל במגזר התשתיות לזמן ארוך.
רכוש קבוע	76,280	74,690	76,439	--
נכסים לא שוטפים אחרים	41,653	21,178	21,259	הגידול ביחס לשנת 2018 וביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של נכסים בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16

נכסים	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	הסברים לשינויים ביתרות
				(חכירות) הכוללים נכסי נדל"ן בשכירות ארוכת טווח ורכבים המושכרים על ידי החברה בליסינג.
סה"כ	**731,392**	**717,358**	**756,569**	--
התחייבויות	**30.6.2019**	**30.6.2018**	**31.12.2018**	**הסברים לשינויים ביתרות**
אשראי מתאגידים בנקאיים	155,049	218,648	178,829	הירידה ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפירעון הלוואות במגזר הנדל"ן היזמי ופירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	153,413	120,292	168,862	הגידול ליום 30 ביוני, 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מעליה בהיקפי הפעילות של מגזר התשתיות והנדל"ן היזמי .
זכאים ויתרות זכות	104,336	71,755	90,684	הגידול נובע בעיקר מהפרשה להוצאות לשלם בגין פרוייקטים במגזר התשתיות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות.
מקדמות מדיירים ומזמיני עבודות	43,424	11,066	22,740	הגידול במקדמות ב- 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובע מהיקף תקבולים גבוה ממכירת דירות ביחס להיקף רישום ההכנסות בחלק מהפרוייקטים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,176	39,122	39,075	--
התחייבויות שוטפות אחרות	8,124	651	1,545	הגידול ביחס לשנת 2018 וביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין זכות שימוש על פי תקן בינלאומי IFRS16 (חכירות).
אגרות חוב	39,208	78,654	78,499	הירידה ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2019 בסך של כ- 39 מיליון.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	15,446	17,098	16,592	--
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	24,029	9,962	9,630	הגידול ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מיישום IFRS16 והכרה בהתחייבות בגין חכירה.
הון עצמי מיוחס לבעלים	178,543	176,186	178,173	השינוי נובע מרווח מיוחס לבעלי המניות.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(29,356)	(26,076)	(28,060)	הגידול נובע מהפסד מיוחס לבעלי מניות המיעוט בתקופות הרלוונטיות.
סה"כ	**731,392**	**717,358**	**756,569**	--

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 2018	הסברים לשינויים בתוצאות
	2019	2018	2019	2018		
מחזור המכירות	198,731	163,598	388,343	298,317	693,888	הגידול בהכנסות בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהכנסות מגזר הנדל"ן היזמי בשל התקדמות בביצוע ומכירות דירות בפרוייקטים וכן מגידול במחזור מגזר התשתיות שקוזזה בירידה במחזור המכירות במגזר התעשייה כמפורט להלן.
רווח גולמי	20,014	18,915	33,206	26,837	57,609	הגידול ברווח הגולמי בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2019 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול במחזור ההכנסות.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	12,620	11,894	24,241	25,830	51,868	הירידה בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות שכר במגזר התעשיה וכן מירידה בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות. העליה ברבעון השני של שנת 2019 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהוצאות מכירה ושיווק במגזר הנדל"ן היזמי.
הוצאות (הכנסות) אחרות	17	(1,118)	126	(2,326)	(3,909)	שנת 2018 כללה רווח הון ממימוש רכוש קבוע במגזר התעשייה.
רווח (הפסד) תפעולי	7,377	8,139	8,839	3,333	9,650	--
הוצאות מימון, נטו	3,713	1,852	7,919	4,796	10,032	הגידול בהוצאות המימון בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2019 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות המימון במגזר הנדל"ן היזמי בשל מימון שוטף בפרוייקטים שבנייתם החלה בשלהי שנת 2018.
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לבעלים	2,702	4,452	(370)	(1,341)	3,328	--

<u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2018	הסברים
	2019	2018	2019	2018		
מחזור המכירות	147,122	118,280	300,897	211,423	493,155	הגידול בהכנסות בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מפרוייקטים בפעילות הבנייה למגורים ובפעילות הבנייה המתועשת.
רווח גולמי	12,227	12,458	19,214	14,357	39,437	השינוי ברווח הגולמי בחציון הראשון של שנת 2019 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהשינוי במחזור הפעילות כמוסבר לעיל.

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2018	הסברים
	2019	2018	2019	2018		
מחזור המכירות	52,595	19,058	97,868	32,907	119,319	הגידול בהכנסות בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2019 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטים ובמכירות דירות בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד.
רווח גולמי	5,633	1,658	9,926	3,684	770	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות ובקצב התקדמות בביצוע פרויקטים כמוסבר לעיל.

<u>תוצאות הפעילות במגזר התעשייה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2018	הסברים
	2019	2018	2019	2018		
מחזור המכירות	29,382	35,779	56,485	68,107	125,582	הירידה במחזור המכירות נובעת בעיקר מירידה במכירות פעילות האספלט.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2018	הסברים
	2019	2018	2019	2018		
רווח גולמי	2,631	4,192	5,262	7,591	12,444	השינוי ברווח הגולמי נובע מהשינוי במחזור המכירות כמוסבר לעיל.

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 2018	הסברים
	2019	2018	2019	2018		
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת	13,443	(22,136)	12,541	(37,631)	33,796	העליה במזומנים שנבעו בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת מזומנים ששימשו בתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון במקדמות מדיירים בשנת 2019 לעומת גידול בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול ביתרת הזכאים בשנת 2019 לעומת קיטון בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בחציון הראשון של שנת 2019 ביחס למזומנים שנבעו לשנת 2018 נובעת בעיקר מעליה במלאי בניינים למכירה בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת ירידה בשנת 2018 וכן מקיטון ביתרת ספקים בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת גידול מהותי בשנת 2018.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	6,519	(3,698)	14,424	(1,867)	(20,468)	הגידול במזומנים שנבעו בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת שנת 2018 נובע בעיקר מירידה בהיקף ההשקעות במגזר התעשייה ובנוסף מירידה ביתרת הפיקדונות במגזר הנדל"ן היזמי.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	(48,530)	(27,175)	(73,725)	(50,383)	(96,224)	הירידה במזומנים ששימשו לפעילות מימון בחציון הראשון של שנת 2019 לעומת שנת 2018 נובעת בעיקר מירידה בהיקף פרעונות האשראי לזמן קצר.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	40,057	79,832	40,057	79,832	86,817	--

יצוין כי ליום 30.6.2019 לחברה הון חוזר שלילי בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו), בסך של 19 מיליון ש"ח (לעומת הון חוזר חיובי בסך של 15.4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2018 והון חוזר חיובי של 10.6 מיליון ליום

30.6.2018). בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2019 הון חוזר חיובי בסך של 10.4 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הכספי של החברה (סולו ומאוחד) והגיע למסקנה כי אין בקיומו של הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דירקטוריון החברה ערך את בחינתו, בין היתר, בהתבסס על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה (סולו), הנובעים מאחזקותיה של החברה בחברות בנות, ובכלל זה מקבלת החזר הלוואות, מקבלת סכומי השתתפות חברות בנות בהוצאות מטה ומקבלת דיבידנדים. כמו כן, בחן דירקטוריון החברה את המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה (במאוחד), לרבות תזרים המזומנים הצפוי מפרויקטים ומצבר ההזמנות של החברה ואת יכולתה של החברה לגייס כספים.

הערכת הדירקטוריון הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, כמפורט בסעיפים 4.12 ו-15.15 בפרק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2018, בקשר עם גורמי הסיכון החלים על החברה.

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 בטבלת הנזילות לעיל. 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 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):

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2018	הסברים
	2019	2018		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	155,049	218,648	178,829	הירידה ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מפירעון הלוואות במגזר הנדל"ן היזמי, בעיקר פירעון בגין הלוואה שהועמדה כנגד קרקע ברעננה שנמכרה במהלך רבעון השלישי של שנת 2018 ופירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר במגזר התשתיות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	15,446	17,098	16,592	--
אגרות חוב סחירות	78,384	117,776	117,574	הירידה ליום 30 ביוני, 2019 לעומת שנת 2018 והתקופה המקבילה אשתקד נובעת מפירעון אג"ח ביוני 2019 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' - היבטי ממשל תאגידי</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 30 ביוני 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 149 מיליון ש"ח.
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	51.7%[3]
5.6.3	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון (כהגדרת המונחים בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-2, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר	יחס EBITDA המתואם להוצאות מימון הינו 2.1

<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 כאמור בוצעה הרחבת סדרה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ע.נ. וכן בוצע תשלום קרן של 14,000,000 ש"ח ע.נ).
שווי נקוב ליום 30.6.2019 (אלפי ש"ח)	78,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	78,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2019 (ש"ח)	78,384,000

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

3 יצוין כי היחס כאמור בנטרול נתוני תחום הנדל"ן היזמי עומד על כ- 29.6%.

שווי שוק ליום 30.6.2019 (ש"ח)	77,454,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 3.9%[4] ; לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הודח שיעור הריבית השנתית הינה 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)[5]
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	ilBBB+ (אופק שלילי) (ראו סעיף 2.3 לעיל)
דירוג במועד ההנפקה	ilA- (אופק יציב)
פרטים אודות הדירוג	ראו סעיף 2.3 לעיל.
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
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.

<u>ייעוד תמורה</u>

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

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

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

7.2. **פרויקטים מהותיים מאוד -** נכון ליום 31.12.2018 וליום 30.6.2019, 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.

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

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u>

---

[4] 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.

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

	רבעון שני 2019	רבעון ראשון 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	56,267	56,267	56,267
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	7,729	7,152	6,730
עלויות מצטברות בגין בנייה	77,120	45,467	12,560
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,231	2,231	2,231
סה"כ עלות מצטברת	143,347	111,118	77,788
סה"כ עלות מצטברת בספרים	143,347	111,118	77,788
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,180	5,757	6,179
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	111,058	142,172	175,079
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	116,238	147,929	181,258
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	36%	23%	7%
מועד השלמת בנייה צפוי	12/2020	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	--	--	--	32	74	32	--
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	3,860	8,830	3,667	--
	שטחי מסחר	--	--	--	-	-	-	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	--	--	--	32	74	32	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	8,590	8,415	8,314	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	--	--	--	138	106	32	--
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	16,356	12,496	3,667	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	-	-	-	--

מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	--	--	--	8,405	8,404	8,314	--
	יחידות דיור (מ״ר)	--	--	--	-	-	-	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	--	--	--	301,003	300,870	299,913	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	--	--	--	137,468	105,144	30,484	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	--	--	--	49%	37%	11%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	--	--	--	146	178	252	--
	יחידות דיור (מ״ר)	--	--	--	18,714	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		--	--	--	46,836	63,640	67,397	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ״ר)		--	--	--	16	7	-	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	8,804	8,856	-	--

7.2.2. <u>פרויקט במבשרת ציון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u>

	רבעון שני 2019	**רבעון ראשון שנת 2019**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018**
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	70,739	70,739	70,739
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	291	234	178
עלויות מצטברות בגין בנייה	57	57	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,817	1,280	745
סה״כ עלות מצטברת	72,903	72,310	71,662
סה״כ עלות מצטברת בספרים	72,903	72,310	71,662
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	4,534	4,534	4,534
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	18,486	18,486	18,542
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	150,284	150,284	150,341
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,951	2,488	3,023

	רבעון שני 2019	רבעון ראשון שנת 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	175,255	175,792	176,440
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	--	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	*06/2022	12/2021	12/2021

*יודגש כי נכון למועד הדוח החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל" בבקשה לקבלת היתר הכולל אפשרות לתוספת יחידות דיור באמצעות "הקלת שב"ס" (להלן: "שבס") לטובת מכירה של יחידות נוספות בשוק החופשי. הוועדה המקומית אישרה את הבקשות להיתר שהוגשו בגין הפרויקט אך ללא האפשרות לתוספת יחידות דיור שב"ס. יצוין, כי למועד הדוח, הגישה החברה, בשיתוף עם יזמים נוספים בשכונת הפרויקט, ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה במחוז ירושלים על החלטת הוועדה המקומית. בהתאם, אין כל וודאות לכך שתתאפשר תוספת יחידות דיור כאמור. עוד יצוין כי למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

7.3. **פרויקטים שאינם מהותיים** [6]

שם הפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה האפקטיבי בכל אחד מהפרויקטים - 80%)	**פרמטר**	**שנת 2019 רבעון 2**[7]	**שנת 2019 רבעון 1**	**שנת 2018 (ובמצטבר עד לתום התקופה)**
Concept קריית ביאליק	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	1	--	13 (43)
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	132	--	1,532
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	13,274	--	11,911
Concept מגדל העמק	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	13	1	36 (52)
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	1,354	123	4,182
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	8,296	8,209	8,400
רמות קוטג'ים, באר שבע	מס' חוזים שנחתמו בתקופה	3	4	21
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה	501	668	2,388
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	12,638	12,703	12,420

בהתחשב בכך שהחברה הפכה לתאגיד מדווח בחודש מאי 2015, בהתאם להוראות תקנה 38ב(ג) ותקנה 9ב(ג1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 פטורה החברה מצירוף דוח של רואה החשבון המבקר של התאגיד, שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.

תאריך: 20 באוגוסט 2019

[6] במהלך תקופת הדוח הסתיים הביצוע של פרויקט אשכולות.

[7] לאחר יום הדוח נחתמו 3 חוזים נוספים בפרויקט מגדל העמק ו- 4 חוזים נוספים בפרויקט רמות קוטג'ים.

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

חלק ב׳ דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2019
(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני, 2019

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 - 17

162110

Deloitte.

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של 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 2019, 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 1 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, 20 באוגוסט, 2019

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 באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נג ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@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

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	40,057	79,832	86,817
פקדונות	7,435	13,493	25,384
לקוחות והכנסות לקבל	230,205	220,862	216,950
חייבים ויתרות חובה	13,105	25,463	22,632
מלאי בניינים למכירה	211,130	233,409	207,903
מלאי חומרים	12,017	9,709	11,510
סה"כ נכסים שוטפים	513,949	582,768	571,196
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	99,510	38,722	87,675
נכסי מיסים נדחים	16,354	16,539	17,071
רכוש קבוע, נטו	76,280	74,690	76,439
נכס בגין זכות שימוש	21,115	-	-
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	4,184	4,639	4,188
סה"כ נכסים לא שוטפים	217,443	134,590	185,373
סה"כ נכסים	731,392	717,358	756,569
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	155,049	218,648	178,829
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,176	39,122	39,075
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	153,413	120,292	168,862
זכאים ויתרות זכות	104,336	71,755	90,684
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	43,424	11,066	22,740
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	4,877	-	-
מיסים לשלם	3,247	651	1,545
סה"כ התחייבויות שוטפות	503,522	461,534	501,735
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	39,208	78,654	78,499
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	15,446	17,098	16,592
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	5,761	6,736	6,047
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	1,951	1,878	1,951
התחייבות בגין חכירה	16,243	-	-
התחייבויות מיסים נדחים	74	1,348	1,632
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	78,683	105,714	104,721
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	107,857	105,500	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים	48	48	48
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	178,543	176,186	178,173
זכויות שאינן מקנות שליטה	(29,356)	(26,076)	(28,060)
סה"כ הון	149,187	150,110	150,113
סה"כ התחייבויות והון	731,392	717,358	756,569

20 באוגוסט, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל משותף –** **דירקטור**	**יואל עזריה** **מנכ"ל משותף** **ויו"ר דירקטוריון**	**אלון הרפז** **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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	243,437	207,199	120,969	114,056	467,391
הכנסות ממכירת דירות	97,868	32,907	52,595	19,058	119,319
הכנסות ממכירת חומרים	47,038	58,211	25,167	30,484	107,178
סה"כ הכנסות	388,343	298,317	198,731	163,598	693,888
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	227,112	195,035	110,163	104,204	427,578
עלות דירות שנמכרו	86,918	26,014	46,365	14,280	114,609
עלות מכירות חומרים	41,107	50,431	22,189	26,199	94,092
סה"כ עלות ההכנסות	355,137	271,480	178,717	144,683	636,279
רווח גולמי	33,206	26,837	20,014	18,915	57,609
הוצאות הנהלה וכלליות	22,196	24,452	11,674	11,147	48,758
הוצאות מכירה ושיווק	2,045	1,378	946	747	3,110
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	126	(2,326)	17	(1,118)	(3,909)
רווח מפעולות רגילות	8,839	3,333	7,377	8,139	9,650
הכנסות מימון	140	550	105	506	759
הוצאות מימון	8,059	5,346	3,818	2,358	10,791
הוצאות מימון, נטו	7,919	4,796	3,713	1,852	10,032
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	920	(1,463)	3,664	6,287	(382)
מיסים על הכנסה	(1,846)	300	(707)	(1,274)	(778)
רווח (הפסד) לתקופה	(926)	(1,163)	2,957	5,013	(1,160)
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	370	1,341	2,702	4,542	3,328
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,296)	(2,504)	255	471	(4,488)
	(926)	(1,163)	2,957	5,013	(1,160)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	370	1,341	2,702	4,542	3,328
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,296)	(2,504)	255	471	(4,488)
	(926)	(1,163)	2,957	5,013	(1,160)
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם					
רווח (הפסד) למניה בסיסי	0.01	0.02	0.04	0.07	0.05
רווח (הפסד) למניה מדולל	0.01	0.02	0.04	0.07	0.05

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113
רווח לתקופה	-	-	370	-	370	(1,296)	(926)
יתרה ליום 30 ביוני, 2019	6,513	64,125	107,857	48	178,543	(29,356)	149,187

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	6,513	64,125	104,159	48	174,845	(23,572)	151,273
הפסד לתקופה	-	-	1,341	-	1,341	(2,504)	(1,163)
יתרה ליום 30 ביוני, 2018	6,513	64,125	105,500	48	176,186	(26,076)	150,110

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 באפריל, 2019	6,513	64,125	105,155	48	175,841	(29,611)	146,230
רווח לתקופה	-	-	-	-	2,702	255	2,957
יתרה ליום 30 ביוני, 2019	6,513	64,125	107,487	48	178,543	(29,356)	149,187

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 באפריל, 2018	6,513	64,125	100,958	48	171,644	(26,547)	145,097
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	4,542	-	4,542	471	5,013
יתרה ליום 30 ביוני, 2018	6,513	64,125	105,500	48	176,186	(26,076)	150,110

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין הטבות עובדים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	6,513	64,125	104,159	48	174,845	(23,572)	151,273
רווח (הפסד) לשנה	-	-	3,328	-	3,328	(4,488)	(1,160)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	6,513	64,125	107,487	48	178,173	(28,060)	150,113

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	(926)	(1,163)	2,957	5,013	(1,160)
הוצאות מיסים על ההכנסה	2,687	1,165	834	370	2,491
פחת והפחתות	4,778	5,650	2,351	2,264	11,656
שינוי במיסים נדחים	(841)	(1,465)	(127)	904	(1,713)
רווח ממימוש רכוש קבוע	-	(2,167)	-	(1,077)	(2,268)
הוצאות מימון, נטו	7,919	4,796	3,713	1,852	10,032
שיערוך התחייבות מותנית	-	-	-	-	(1,700)
	13,617	6,816	9,728	9,326	17,338
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(26,014)	(3,869)	(7,933)	(38,083)	(47,026)
קיטון בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	8,136	4,016	12,641	2,150	5,769
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	(3,227)	3,976	7,674	2,993	29,483
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(507)	779	361	1,938	(1,021)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(16,539)	(31,930)	(30,053)	6,839	16,943
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	13,353	(10,226)	4,878	(2,205)	7,516
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	20,684	(5,101)	13,537	(3,450)	6,574
תאום ערך נכסים והתחייבויות פיננסיות,נטו	1,488	-	736	-	-
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	-	(1,330)	-	(1,330)	(1,257)
	(2,626)	(43,685)	1,841	(31,148)	16,981
מיסים ששולמו	(1,065)	(1,819)	(741)	(314)	(2,065)
מיסים שהתקבלו	2,615	1,057	2,615	-	1,542
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	12,541	(37,631)	13,443	(22,136)	33,796

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(3,503)	(8,289)	(1,367)	(2,660)	(15,564)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	8	2,339	8	738	3,204
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(30)	(70)	(18)	-	(380)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	17,949	3,639	7,896	(2,279)	(8,252)
ריבית שהתקבלה	-	514	-	503	524
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	14,424	(1,867)	6,519	(3,698)	(20,468)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פרעון אגרות חוב	(39,000)	(39,000)	(39,000)	(39,000)	(39,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	13,000	-	13,000	14,018
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(1,186)	(168)	(595)	(168)	(1,288)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(23,814)	(18,681)	(3,230)	2,992	(58,850)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,483)	-	(694)	-	-
ריבית ששולמה	(8,242)	(5,534)	(5,011)	(3,999)	(11,104)
מזומנים נטו לפעילות מימון	(73,725)	(50,383)	(48,530)	(27,175)	(96,224)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(46,760)	(89,881)	(28,568)	(53,009)	(82,896)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	86,817	169,713	68,625	132,841	169,713
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	40,057	79,832	40,057	79,832	86,817

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

א. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,217 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 – 413 אלפי ש"ח, בשנת 2018 – 126 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

ב. במהלך שנת 2018 מכרה החברה רכוש קבוע באשראי אשר טרם שולם בסך של 11 מיליון ₪.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 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, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 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, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים (ראה ביאור 3).

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ג. מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות כלי רכב בעלות מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לתיק לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ליום 1 בינואר 2019 ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה. ראה ביאור 3 בדבר שיעורי ההיוון ששימשו במועד היישום לראשונה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.
הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן)
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מדיניות חשבונאית חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.
כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות שימוש אלא אם כן עלויות אלה מתהוות על מנת לייצר מלאי.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר/ על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. ראה ביאור 2 (יא) בדוחות הכספיים לשנת 2018.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

כהקלה מעשית, IFRS 16 מאפשר לחוכר לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד. הקבוצה השתמשה בהקלה מעשית זו.

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ושפרשנויות שפורסמו

IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

הקבוצה בחרה לא ליישם את התקן למפרע ואין השפעה מצטברת של היישום לראשונה של התקן על יתרת העודפים לאותו לתחילת השנה.

במועד היישום לראשונה, חכירות של כלי רכב ומבנה בקבוצה אשר טופלו כחכירות תפעוליות, הוכרו כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה כדלקמן:

- התחייבויות החכירה הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שנותרו, מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.
- נכסי זכות השימוש הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, אך מהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה.

הממוצע המשוקלל של שיעור הריבית התוספתי של הקבוצה שיושם להתחייבויות חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה הינו בין 2.1% לבין 3.1%. שיעורי ההיוון מבוססים על שיעור הריבית התוספתי של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן תוך יישום ההקלות המתאפשרות בהוראות המעבר לתקן כדלקמן:

א. הקבוצה לא בחנה מחדש אם החוזה הינו חכירה או כולל חכירה למועד תחילת יישום התקן. לפיכך, הסכמים אשר טופלו כחוזי חכירה תפעולית מטופלים בהתאם לתקן החדש ואילו הסכמים שטופלו בעבר כחוזי קבלת שירות, ימשיכו להיות מטופלים כך ללא שינוי.
ב. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון אחד לתיק חוזי חכירה בעלי מאפיינים דומים באופן סביר.
ג. הקבוצה השתמשה בהערכה האם חוזי החכירה הינם חוזה מכביד לפי IAS 37 למועד המעבר כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.
ד. הקבוצה אינה מיישמת את הוראות התקן לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.
ה. הקבוצה אינה כוללת עלויות ישירות ראשוניות במדידת הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
ו. הקבוצה השתמשה ב"ראייה לאחור" בקביעת תקופת החכירה אם החוזה כולל אופציות להארכה או לביטול החכירה.

ההפרש בין סך המחויבויות בגין חכירות תפעוליות שניתן להן גילוי לפי IAS 17 בביאור 3 (ב) בדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2018 בסך 9,788 אלפי ש"ח כשהן מהוונות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה, לבין סך התחייבויות החכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה בסך 9,164 אלפי ש"ח נובע בעיקר מאופציות של החוכר להארכת תקופת החכירה שמימושן ודאי באופן סביר או מאופציות של החוכר לקיצור (ביטול) תקופת החכירה שמימושן אינו ודאי באופן סביר, אשר לא נכללו בביאור 3 (ב) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ושפרשנויות שפורסמו (המשך)

IFRS 16 "חכירות" (המשך)

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 1 בינואר 2019:

הנכס החכור	נכסי זכות שימוש/רכוש קבוע	התחייבות בגין חכירה	מסים נדחים	סך השינוי נטו בהון
כלי רכב	3,750	(3,750)	-	-
נדל"ן	5,414	(5,414)	-	-
סה"כ	9,164	(9,164)	-	-

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019:

הנכס החכור	נכסי זכות שימוש/רכוש קבוע	התחייבות בגין חכירה	מסים נדחים	סך השינוי נטו בהון
כלי רכב	2,623	(2,586)	(8)	28
נדל"ן	18,493	(18,534)	9	(33)
סה"כ	21,116	(21,120)	1	(5)

ההשפעה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:

הנכס החכור	קיטון בהוצאות (הכנסות) חכירה לפי IAS 17	גידול בהוצאות פחת לפי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) מפעולות רגילות	גידול בהוצאות (הכנסות) המימון על פי IFRS 16	גידול (קיטון) בהוצאות המס על פי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) לשנה
כלי רכב	1,165	1,128	37	-	8	(28)
נדל"ן	405	361	44	85	(9)	33
סה"כ	1570	1,489	81	85	(1)	5

ההשפעה על תזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019:

הנכס החכור	גידול (קיטון) בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת	גידול (קיטון) בתזרים המזומנים מפעילות מימון
כלי רכב	1,165	(1,165)
נדל"ן	405	(405)
סה"כ	**1,570**	**(1,570)**

ביאור 4 - הכנסות- פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
לפי סוג הסחורות והשירות					
הכנסות מביצוע עבודות	243,437	207,199	120,969	114,056	467,391
הכנסות ממכירת דירות	97,868	32,907	52,595	19,058	119,319
הכנסות ממכירת חומרים	47,038	58,211	25,167	30,484	107,178
סה"כ	388,343	298,317	198,731	163,598	693,888
לפי עיתוי העברת הסחורות והשירותים					
עלות ביצוע עבודות	227,112	195,035	110,163	104,204	427,578
עלות דירות שנמכרו	86,918	26,014	46,365	14,280	114,609
עלות מכירות חומרים	41,107	50,431	22,189	26,199	94,092
סה"כ	355,137	271,480	178,717	144,683	636,279

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. במהלך חודש פברואר 2019 הוגש (על ידי עסקה משותפת המבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בעקיפין על ידי החברה (החברות שורה בע"מ (כ- 67%) ופמקו הנדסה בע"מ (כ- 54%)), כתב תביעה בהליך הבוררות עם מזמין העבודה בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע (שותפות המוחזקת על ידי שיכון ובינוי ואלקטרה), במסגרתו נתבעים סכומים בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח, בין השאר, בגין עבודות שבוצעו ושלא שולמה תמורה עבורן, לרבות עבודות נוספות וחריגות, בגין קיזוזים שלא כדין, בגין עיכובים בלוחות זמנים באחריות המזמין, ובגין חילוט ערבות (בהיקף של 12.7 מיליון ₪, אשר נרשמו כנכס בדוחות החברה) שבוצעה על ידי המזמין במסגרת העבודות.
החברה כללה בדוחותיה הכספיים נכס בגין סכומים שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, יתקבלו ברמת וודאות גבוהה.
במהלך חודש יולי 2019, מזמין העבודה הגיש את כתב ההגנה מטעמו, וכן תביעה שכנגד בהיקף של כ-126 מיליון ש"ח. עיקר הטענות בתביעה שכנגד הן אי עמידה בתנאי הסכם ההתקשרות, תוך העלאת טענות לאיכות העבודה ואי עמידה בלוחות הזמנים. היועצים המשפטיים של החברה לומדים את טענות התביעה. בשלב מקדמי זה אין באפשרותם להעריך את סיכויי התביעה שכנגד.
להערכת הנהלת החברה בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועצים מקצועיים, סיכויי התביעה שכנגד להידחות גבוהים מסיכויה להתקבל.

ב. ביום 3.4.2019 התקבלה בידי חברת הבת גילי ויואל עזריה בע"מ (100%) 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).

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

ד. ביום 20.8.2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור, אשר יבוצע ביום ה', 26 בספטמבר 2019. ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור, מותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, אם וככל שתפרסם, מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 16 במאי, 2017, ואשר התמורה מהנפקתן (ככל שתבוצע) תשמש, בין היתר, לפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. יצוין, כי החברה בוחנת את האפשרות של הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') כאמור ותנאיהן, מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית, וככל שתבוצע, היא תהיה בתנאים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה וכפי שיפורטו בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה, אם וככל שתפרסם. יובהר, כי החברה אינה מתחייבת לבצע את הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בדוח זה לעיל, וכי נכון למועד הדוח אין כל וודאות לביצוע ההנפקה כאמור, עיתויה, היקפה ותנאיה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה המתפרסמים במקביל לדוח זה (דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם מותנה; דיווח מיידי בדבר בחינת האפשרות לביצוע מהלך של הנפקה וטיוטת שטר נאמנות).

באור 6 - דיווח מגזרי

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	243,437	97,868	47,038	-	388,343
הכנסות בין מגזריות	57,460	-	9,447	(66,907)	-
סה"כ הכנסות מגזר	300,897	97,868	56,485	(66,907)	388,343
תוצאות מגזר	19,214	9,926	5,262	(1,196)	33,206
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					24,241
הוצאות מימון, נטו					7,919
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					126
רווח לפני מס					920

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	207,199	32,907	58,211	-	298,317
הכנסות בין מגזריות	4,224	-	9,896	(14,120)	-
סה"כ הכנסות מגזר	211,423	32,907	68,107	(14,120)	298,317
תוצאות מגזר	14,357	3,684	7,591	1,205	26,837
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					25,830
הוצאות מימון, נטו					4,796
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(2,326)
הפסד לפני מס					(1,463)

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

א. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019
(בלתי מבוקר)

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	120,969	52,595	25,167	-	198,731
הכנסות בין מגזריות	26,153	-	4,214	(30,367)	-
סה"כ הכנסות מגזר	147,122	52,595	29,381	(30,367)	198,731
תוצאות מגזר	12,227	5,633	2,631	(477)	20,014
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					12,620
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו					3,713
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					17
רווח לפני מס					3,664

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018
(בלתי מבוקר)

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ₪		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	114,056	19,058	30,484	-	163,598
הכנסות בין מגזריות	4,224	-	5,295	(9,519)	-
סה"כ הכנסות מגזר	118,280	19,058	35,779	(9,519)	163,598
תוצאות מגזר	12,458	1,658	4,192	607	18,915
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					11,894
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו					1,852
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(1,118)
רווח לפני מס					6,287

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
(מבוקר)

	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	467,391	119,319	107,178	-	693,888
הכנסות בין מגזריות	25,764	-	18,404	(44,168)	-
סה"כ הכנסות מגזר	493,155	119,319	125,582	(44,168)	693,888
תוצאות מגזר	39,437	770	12,444	4,958	57,609
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					51,868
הוצאות מימון, נטו					10,032
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					(3,909)
הפסד לפני מס					(382)

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
נכסי המגזר	313,722	268,733	135,184	13,753	731,392
התחייבויות המגזר	228,254	199,341	57,535	97,075	582,205

	ליום 30 ביוני, 2018 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
נכסי המגזר	308,500	258,549	142,524	7,785	717,358
התחייבויות המגזר	217,224	174,457	54,005	121,562	567,248

	ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)				
	תשתיות	נדל"ן יזמי למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
נכסי המגזר	344,393	249,019	130,326	32,831	756,569
התחייבויות המגזר	251,294	181,725	52,494	120,943	606,456

באור 7 - 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			שווי הוגן ליום		
	30 ביוני 2019	30 ביוני 2018	31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2019	30 ביוני 2018	31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (סדרה א')	78,384	117,776	117,574	77,454	116,953	111,150

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2019, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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, 20 אוגוסט, 2019

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 באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4,194	2,621	28,788
הלוואות לחברות מאוחדות	25,269	52,890	30,847
חייבים ויתרות חובה	4,451	7,917	6,755
סה"כ נכסים שוטפים	33,914	63,428	66,390
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	102,809	101,312	101,864
הלוואות לחברות מאוחדות	137,455	137,418	134,684
נכסי מיסים נדחים	1,980	2,056	1,439
רכוש קבוע, נטו	1,241	922	1,279
נכס בגין זכות שימוש	6,313	-	-
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	1,988	2,717	1,988
סה"כ נכסים לא שוטפים	251,786	244,425	241,254
סה"כ נכסים	285,700	307,853	307,644
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	39,176	39,122	39,075
ספקים ונותני שירותים	941	1,525	1,317
מיסים לשלם	603	256	485
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,092	-	-
זכאים ויתרות זכות	11,909	11,943	10,095
סה"כ התחייבויות שוטפות	53,721	52,846	50,972
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	39,208	78,654	78,499
התחייבות מיסים נדחים	1	167	-
הלוואות לזמן ארוך מחברות בנות	9,004	-	-
התחייבויות בגין חכירה	5,223	-	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	53,436	78,821	78,499
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	107,857	105,500	107,487
קרן הון בגין הטבות עובדים	48	48	48
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	178,543	176,186	178,173
סה"כ התחייבויות והון	285,700	307,853	307,644

20 לאוגוסט, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	5,141	6,236	2,571	3,118	12,473
הכנסות מזיכיונות כרייה	810	810	405	405	1,620
סה"כ הכנסות	5,951	7,046	2,976	3,523	14,093
הוצאות הנהלה וכלליות	6,429	9,940	3,366	5,000	19,731
הכנסות אחרות	-	-	-	-	-
הפסד מפעולות רגילות	(478)	(2,894)	(390)	(1,477)	(5,638)
הכנסות מימון	4,381	4,918	2,169	2,532	9,907
הוצאות מימון	2,253	2,795	1,126	1,398	5,053
הכנסות מימון, נטו	2,128	2,123	1,043	1,134	4,854
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(868)	1,984	2,200	4,812	4,037
רווח לפני מסים על הכנסה	782	1,213	2,853	4,469	3,253
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	412	(128)	151	(73)	75
רווח לתקופה	370	1,341	2,702	4,542	3,328
רווח כולל אחר					
רווח אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	-	-
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה	370	1,341	2,702	4,542	3,328

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	370	1,341	2,702	4,542	3,328
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	868	(1,984)	(2,200)	(4,812)	(4,037)
פחת הפחתות	218	911	112	458	1,845
מסים נדחים, נטו	-	(128)		(73)	(288)
הוצאות מיסים	412	-	151	-	213
הכנסות מימון, נטו	(2,128)	(2,123)	(1,044)	(1,134)	(4,854)
	(260)	(1,983)	(279)	(1,019)	(3,793)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	2,889	(1,047)	721	144	(190)
תאום ערך נכסים והתחייבויות פיננסיות, נטו	151		23		
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(376)	(478)	(369)	175	(879)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות	(537)	520	261	100	782
	2,127	(1,005)	636	419	(4,080)
מיסים ששולמו	(294)	-	(2)	-	2
מיסים שהתקבלו	-	2	-	-	-
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת	1,573	(2,986)	355	(600)	(4,078)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	-	(70)	-	-	-
רכישת רכוש קבוע	(188)	(227)	(98)	(87)	(666)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	8	-	8	-	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	2,807	(15,370)	-	(8,714)	9,407
ריבית שהתקבלה	3,795	4,234	3,484	2,089	9,529
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	6,422	(11,433)	3,394	(6,712)	18,270
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון אגרות חוב	(39,000)	(39,000)	(39,000)	(39,000)	(39,000)
קבלת הלוואה מחברה בת	9,000		9,000		
ריבית ששולמה	(2,440)	(3,049)	(2,437)	(3,045)	(5,493)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(149)	-	(24)	-	-
מזומנים נטו, לפעילות מימון	(32,589)	(42,049)	(32,461)	(42,045)	(44,493)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(24,594)	(56,468)	(28,712)	(49,357)	(30,301)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	28,788	59,089	32,906	51,978	59,089
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,194	2,621	4,194	2,621	28,788

נספח א' - פעולות שאינן במזומן

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 92 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 - 68 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 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד</u>

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.

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם</u>:

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2019 (להלן - "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

<u>הצהרת מנכ"ל משותף</u>

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני 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 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>: 20 באוגוסט, 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 השני 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 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>: 20 באוגוסט, 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 השני 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 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>: 20 באוגוסט, 2019

_____

אלון הרפז, סמנכ"ל כספים