קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2025



דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2025

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

חלק ג' | אפקטיביות הבקרה הפנימית

קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק א'

דוח דירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

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 2025 (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 2024 אשר התפרסם ביום 20.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-018511) ("**הדוח התקופתי לשנת 2024**"), מצוי בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת 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 2024.

החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. **תחום התשתיות והבניה** - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בנייה ציבורית (ובכלל כך תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבני תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת אורון תשתיות ובניה ובנייה (ג.י.) בע"מ ("אורון תשתיות ובניה"). אורון תשתיות ובניה הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%), המתמחה בכל תחומי ההנדסה האזרחית כמפורט לעיל. אורון תשתיות ובניה הקימה בשנים האחרונות מספר חברות בנות במטרה להעמיק את יכולותיה העצמאיות בדיסציפלינות מסוימות בתחום התשתיות והבניה, בין היתר, כחלק מהיערכותה להשתתפות במכרזים לביצוע עבודות בפרויקט ה"מטרו" בשנים הבאות, ובכלל כך בביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב) באמצעות אורון מערכות (ג.י) בע"מ (100%) ובביצוע עבודות

תת קרקע באמצעות אורון קרקע (ג.י.) בע"מ (100%). עבודות כאמור כלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה.

1.2. **תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל** - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה 100% ("**אורון נדל"ן**") של החברה, באמצעותה פועלת הקבוצה הן לייזום, תכנון ושיווק פרויקטים למגורים בישראל והן כקבלן מבצע במרבית הפרויקטים (לרבות כקבלן מפתח המעסיק קבלני משנה). עד לשנת 2024 פעלה הקבוצה בתחום זה גם באמצעות חברת המגורים ב.ר. בע"מ ("**המגורים**"), שעסקה בביצוע הקמת בנייני מגורים, לרבות לצדדים שלישיים. החל מיום 1 בינואר 2024 נכנס לתוקף מיזוג בין אורון נדל"ן לבין המגורים, ובכלל כך עבודות הביצוע מבוצעות למועד הדוח לפרויקטים של אורון נדל"ן בלבד, וכך מתוכנן גם ביחס לפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים (כאשר יתכנו נסיבות בהן תבחר החברה להתקשר עם צד ג' (כקבלן מפתח) לביצוע חלק מהפרויקטים).

1.3. **תחום התעשייה** - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בייצור, הובלה ומכירת מוצרים המשמשים בעיקר לענפי הבנייה והסלילה. מוצריה של הקבוצה בתחום זה כוללים בעיקרם: חומרי מחצבה לסלילת כבישים (מילוי לסוגיו, מצעים, אגו"מ (אגרגט מדורג), אגרגטים), אספלט, בטון מובא (תערובת בטון המיוצרת במפעלי החברה) ומוספים. בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה - אורון תעשיות 18 בע"מ ("**אורון תעשיות**"). יצוין כי לאורון תעשיות זכויות (50%), יחד עם מחצבות כנרת אגש"ח בע"מ ("**מחצבות כנרת**"), בכנרת אורון שותפות מוגבלת ("**שותפות כנרת אורון**"), כמפורט בסעיף 4.2 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024.

2. הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2024

2.1. **תחום התשתיות והבניה**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31.3.2025 עמד על כ- 2.8 מיליארד ש"ח גידול של כ- 13% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.3.2024 (אשר עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח) וגידול של כ-5% לצבר לעומת צבר ההזמנות ל-31.12.2024 (אשר עמד על כ- 2.6 מיליארד ש"ח)[1]. (עיתוי משוער להכרה בהכנסה של צבר ההזמנות **הקיים**, הינו כלהלן: (א) החל מיום 1.4.2025 ועד ליום 31.12.2025 - סך מוערך של כ- 1

[1] לשלמות התמונה יצוין כי הצבר אינו כולל את פרויקט המשטרה כפי שפורט על ידי החברה בדוח הדירקטוריון ליום 30.9.24 (אסמכתא מס' 2024-01-617881) לאור הודעת המשטרה על הקפאת הפרויקט.

מיליארד ש"ח (ב) בשנת 2026 - סך מוערך של כ- 1 מיליארד ש"ח; (ג) בשנת 2027 – סך מוערך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח; ו- (ד) בשנת 2028 ואילך – סך מוערך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח).

2.1.2. בחודש אפריל 2025, התקבלה בידי אורון תשתיות ובנייה הודעת זכייה שנמסרה על ידי חברת נתיבי איילון בע"מ בקשר עם מכרז לביצוע עבודות הקמת רמפת ירידה ממחלף אם המושבות לנתיבי כביש 4, הכולל עבודות סלילה, הקמת גשר, ניקוז, שיקום מבנה כביש, תאורה, פרה קונסולידציה ופיתוח נופי. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 141 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומת הסלילה והגישור, כמקובל בעבודות מסוג זה. תקופת העבודות הינה כ- 37 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. להערכת החברה, שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט דומה לשיעורי הרווח לפיהם החברה נוהגת לתמחר פרויקטים לביצוע עבודות מסוג זה.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר מועד ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות, וכן בקשר עם היקף ותקופת ביצוע העבודות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר מתבסס על הערכות החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד הדוח ונסמך על תכניות ואומדנים שלה למועד הדוח ועל ניסיונה המצטבר. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בשל עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), דרישה לעבודות נוספות, שינויים מאקרו כלכליים וביטחוניים שעלולים לעכב ביצוע פרויקט או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה.

2.2. **תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**

2.2.1. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) ליום 31.3.2025 הינו כ- 1.9 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה), וזאת לעומת כ-2.7 מיליארד ש"ח ליום 31.3.2024 (כולל צבר של כ-1.3 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם היה צפוי היתר בשנה הקרובה). צבר הדירות כאמור ליום 31.12.2024 עמד על כ- 2 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה).

יובהר, כי הערכות החברה בדבר מועד קבלת היתרי בנייה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר מתבסס על הערכות החברה נכון למועד הדוח ונסמך על ניסיונה המצטבר. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בשל עיכובים בלוחות הזמנים של קבלת אישורים מצדדים שלישיים.

2.2.2. בתקופת הדוח מכרה החברה 22 יח"ד (וזאת לעומת 98 יח"ד במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024). לאחר תאריך המאזן ועד ליום 13 במאי מכרה החברה 7 יח"ד נוספות.

2.2.3. בחודש מאי 2025 החלו עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים בפרויקט התחדשות עירונית בדרך השלום בת"א.

2.3. **תחום התעשייה**

2.3.1. בהמשך לתיאור בסעיף 4.2.3.2 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) יצוין כי לאחר תאריך המאזן הושלמו כל התנאים המתלים בעסקה מול צד שלישי במסגרת רכשה אורון תעשיות, בסכומים שאינם מהותיים, את הציוד, הרכוש הקבוע המשמש לפעילות הצד השלישי, ובכלל זה ציוד מכני לפיזור אספלט.

2.4. **כללי**

2.4.1. ה- EBITDA[2] ברבעון הראשון של שנת 2025 הסתכמה בכ- 36 מיליון ש"ח, לעומת כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.4.2. **סביבה כללית (ריבית ואינפלציה)** – למועד פרסום הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת הסביבה הכלכלית כאמור על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.5 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.3. **השפעת מלחמת "חרבות ברזל"** – למועד פרסום הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, כפי שתואר בסעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. כאשר נכון לרבעון 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בדבר השפעות המלחמה מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה נכון למועד הדוח ונסמך על המידע שקיים בידי החברה נכון למועד הדוח, ובכלל כך אודות סטטוס הפרויקטים וקצב ההתקדמות למועד הדוח, סטטוס יישום חוזים עם מזמיני עבודה ורוכשי דירות וייעוץ משפטי שקיבלה. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בשל עיכובים נוספים

[2] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-8.9 מיליון ש"ח לרבעון הראשון של שנת 2025), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.7 מיליון ש"ח לרבעון הראשון של שנת 2025). יובהר כי נתון ה - EBITDA אינו נתון מוכר לפי תקני ה-IFRS או כל כללי חשבונאות מקובלים אחרים כמדד למדידת ביצועים פיננסיים ואינו צריך להיחשב כתחליף לרווח או הפסד, לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת או למונחים אחרים של ביצועים תפעוליים או נזילות שנקבעו בהתאם לתקני ה -IFRS. מדד ה- EBITDA משמש את ההנהלה להשוות את ביצועי החברה לתקופות קודמות, לניתוח מגמות ולמטרות תכנון ותקצוב פעילותה.

שעשויים לחול בלוחות הזמנים וקנסות שעלולים להיות מושתים על החברה, התפתחויות מאקרו כלכליות והחלטות שיפוטיות שיחול ותחולנה ביחס להשפעות המלחמה או ביחס לתנאים חוזיים.

2.4.4. בהמשך למפורט בסעיף 1.2.3 בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024, אודות הקמת מערך לייצור אלמנטים טרומיים, יצוין כי ביום 22 באפריל 2025, הקימה החברה את אורון טרומי בע"מ, אשר מטרתה לרכז את פעילות ייצור האלמנטים הטרומים, אשר תשמש אותה לטובת פרויקטים במגזר התשתיות ובמגזר הנדל"ן.

2.4.5. נכון למועד הדוח, פועלת החברה מול רמ"י ומשרד הכלכלה והתעשייה, לקבלת הקצאת קרקע בפטור ממכרז, באזור התעשייה בעמק שרה ו' שייעודה לתעשייה, לצורך הקמת מפעל לייצור מתכת.

2.4.6. ביום 21 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר חלוקת דיבידנד המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.7. ביום 29.4.2025 הודיעה חברת הדירוג מידרוג על מתן דירוג Baa1.il להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 105 מיליון ש"ח ע.נ. לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.4.2025 (אסמכתא מס' 2025-15-030256), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. בהתאם, ביום 29.4.2025 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית, אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 105 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 28.4.2025, 29.4.2025 ו-6.5.2025(אסמכתאות מס': 2025-01-029978; 2025-01-030383; 2025-01-031651, בהתאמה)אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.4.8. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2025 (אלפי ש"ח):

נכסים	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	79,575	74,113	102,941	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024.

נכסים	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
פיקדונות וחשבונות ליווי	63,000	4,755	82,752	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים. הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר (1) מצבירת מזומנים עודפים בפרויקט שבנייתו צפויה להסתיים ו- (2) מכירות יח"ד ("פרי סייל") בפרויקט חדש שנפתח בו חשבון ליווי. הקיטון בפיקדונות לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר ממשיכת מזומנים עודפים מפרויקט שצפוי להסתיים.
לקוחות ונכסי חוזה	758,141	427,622	637,977	הגידול ליום 31 למרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית בכלל המגזרים. הגידול ליום 31 למרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות במגזר התשתיות והבניה ועיתוי התשלום בהתאם לאבני הדרך של הפרויקטים.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	409,062	460,168	301,299	הקיטון (נטו) ליום 31 למרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומנגד סיווג השקעות שבוצעו בפרויקט התחדשות עירונית (פרויקט השלום ת"א) מסעיף "חייבים ויתרות חובה" למלאי קרקעות לאור סטטוס הפרויקט ומהכרה לראשונה של שווי "מלאי דירות" לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית (פרויקט השלום בת"א) . הגידול (נטו) ליום 31 למרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה כאמור לעיל.

נכסים	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
נכסים שוטפים אחרים	136,270	86,111	124,280	הגידול נטו ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, שצפויים להתחיל להתבצע בשנה הקרובה. מנגד, העברת פרויקט השלום ליתרות המלאי.
חייבים לזמן ארוך	79,772	70,185	80,449	הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
רכוש קבוע	182,585	165,759	175,311	הגידול ליום 31 למרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשיה (הקמת מפעלי בטון חדשים, הגדלת מערך המשאיות להובלה עצמית, מערבלי בטון ומשאבות הבטון).
נכסים לא שוטפים אחרים	112,982	87,522	107,940	הגידול ליום 31 למרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין מפעלי בטון חדשים.
סה"כ נכסים	**1,821,387**	**1,376,235**	**1,612,949**	

התחייבויות	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	377,469	313,769	256,841	הגידול נטו ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר תשתיות ובניה כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם ומנגד, קיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה המתקדמים בהם נמצאים פרויקטים שצפויים להימסר במלואם בחודשים הקרובים ובהתאם גביה של תקבולי לקוחות ובנוסף התקדמות ביצוע של פרויקטים קיימים. הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאים במגזר תשתיות ובניה ובמגזר יזום ויצוע נדל"ן למגורים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	266,743	195,778	284,299	הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרות הספקים במגזר תעשיות ובמגזר תשתיות ובניה בעקבות הגידול בפעילות העסקית.

התחייבויות	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
זכאים ויתרות זכות	233,174	171,163	196,192	הגידול נטו ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפרשות לגמר עבודות במגזר התשתיות והבניה ומהכרה לראשונה של התחייבות פיננסית לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית (פרויקט השלום בת"א) ומנגד קיטון ביתרת מקדמות שנתקבלו ממזמיני עבודות במגזר תשתיות ובניה בשלהי שנת 2023. הגידול לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של פרויקט השלום בת"א.
מקדמות מדיירים	154,640	144,801	177,492	הקיטון ליום 31 במרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מיתרת התקבולים ממכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע העבודות.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	69,891	60,641	66,405	הגידול בחלויות שוטפות ליום 31 למרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג'. הגידול ליום 31 למרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מריבית לשלם.
התחייבויות שוטפות אחרות	125,264	39,313	42,454	הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת תקופה מקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית (פרויקט השלום בת"א) במגזר ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.
אגרות חוב	196,684	160,659	196,867	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ב'.

התחייבויות	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	84,965	16,654	89,911	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	65,478	46,180	64,277	הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לזמן ארוך בגין חכירה של מפעלי בטון חדשים (נכס זכות שימוש).
הון עצמי מיוחס לבעלים	247,079	227,277	238,211	הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן.
סה"כ נכסים	**1,821,387**	**1,376,235**	**1,612,949**	

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 31.3		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024		
מחזור המכירות	501,278	376,981	1,860,108	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון הראשון לשנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקפי הפעילות של תחום התשתיות והבניה ותחום התעשיות.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024		
רווח גולמי	52,409	52,447	207,737	על אף הגידול במחזור המכירות סך הרווח הגולמי דומה לרבעון המקביל אשתקד. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	26,102	24,212	104,140	עיקר הגידול בהוצאות ברבעון הראשון 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בעלויות השיווק והמכירות (1) בפעילות מגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כנגזרת מסטטוס הפרויקטים השונים, לרבות פרויקטים הצפויים להתחיל להיבנות בשנת 2025 ו- (2) בפעילות מגזר התעשיה, כתוצאה מהגידול במספר מפעלי הבטון.
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה ברווח שותפות	328	384	1,142	--
רווח תפעולי	25,979	27,849	102,455	--
הוצאות מימון, נטו	15,108	11,610	54,554	הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר (1) מהפעילות במגזר התשתיות ובניה בשל הגידול באשראי הנובע מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום (2) הרחבת אג"ח סדרה ג' מיום 21.7.24 (3) השפעות IFRS16 בגין הסכמי שכ"ד של מפעלי הבטון החדשים שהוקמו במהלך 2024.
הוצאות מיסים	2,724	4,535	12,121	--
רווח (הפסד) נקי	8,147	11,704	35,780	--

3.2.2. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
מחזור המכירות	267,074	168,943	908,942	הגידול במחזורי המכירות ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	17,103	10,830	48,394	הגידול בסך הרווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול בסך המחזור והתאמות בתקציבי הפרויקטים שבוצעו בתקופה המקבילה בעקבות השפעות מלחמת חרבות הברזל אשר השפיעו על הרווח הגולמי.

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
מחזור המכירות	141,519	151,668	656,193	הקיטון ברבעון הראשון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שני פרויקטים הנמצאים בשלבי מסירה ומרבית העבודות בהן הסתיימו ומקצב המכירות.
רווח גולמי	21,204	32,434	107,918	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה נבע מהירידה במחזור המכירות ומהתאמת עלויות בפרויקטים וההשפעה החשבונאית המצטברת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט והפרשות, בין היתר, כנגזרת להתארכות משך ביצוע הפרוייקטים ולו"ז מסירת הדירות.

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
מחזור המכירות	106,101	66,890	371,469	הגידול במחזור המכירות ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ריאלי בהיקף הפעילות, בעיקר מפתיחת מפעלי בטון חדשים, לרבות גידול בהיקף המכירות לחברות הקבוצה. היקף המכירות

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
				ברבעון המקביל הושפעו ממלחמת "חרבות ברזל"
רווח גולמי	14,583	9,801	51,787	הגידול ברווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נגזר מהגידול בהיקף המכירות ומתמהיל המוצרים שנמכרו לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(132,031)	(10,872)	131,504	תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה ומנגד (1) גידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה שנבע מגידול בהיקף הפעילות, סטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום (2) מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים אשר טרם התחיל הביצוע. תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2024 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה, זכאים ובמקדמות לדיירים וגידול ביתרת הלקוחות, אשר נבע מקבלת מקדמות ממזמיני עבודה במגזר התשתיות והבניה ומגידול בהיקפי הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	6,843	(2,795)	(106,506)	התזרים ברבעון הראשון של שנת 2025 נבע בעיקר מקיטון ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. ברבעון המקביל אשתקד שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשייה ומנגד, קיטון בפקדונות בחשבונות ליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024		
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	101,822	(18,812)	(28,649)	התזרים נטו שנבע מפעילות מימון במהלך הרבעון הראשון מקורו בעיקר מהגדלת אשראי לזמן קצר. ברבעון המקביל אשתקד התזרים נטו ששימש לפעילות מימון מקורו בעיקר מתשלומי ריביות.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	79,575	74,113	102,941	

5. מקורות מימון

5.1 מקורות המימון לפעילות החברה כוללים את ההון העצמי הקיים בחברה, אגרות חוב אשר הונפקו לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בסעיף 5.3 להלן. כמו כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבונות כל אחד מהפרויקטים ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

5.2 לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') 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 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים
	2025	2024		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	377,469	313,769	256,841	הגידול נטו ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר תשתיות ובניה כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם ומנגד, קיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה המתקדמים בהם נמצאים פרויקטים שצפויים להימסר במלואם בחודשים הקרובים ובהתאם גביה של תקבולי לקוחות ובנוסף התקדמות ביצוע של פרויקטים קיימים. הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאים במגזר תשתיות ובניה ובמגזר יזום ויצוע נדל"ן למגורים.

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים
	2025	2024		
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	84,965	16,654	89,911	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
אגרות חוב סחירות	266,575	221,300	263,272	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ב'.

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

5.5 להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות - סך החוב של החברה במאוחד ליום 31.3.2025 הינו כ- 729 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 467 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 123 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה וחוב של כ- 139 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. אגרות חוב

6.1. ביום 22 בספטמבר 2019, הנפיקה החברה 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). בימים 17.6.2021 וה- 19.7.2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "שטר הנאמנות" ו-"הנאמן")[3].

כמו כן הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

על פי תנאי שטרי הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

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

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2025
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים וביחס לסדרה ג' - 110 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה הינו כ-247 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים (וביחס לאגרות החוב סדרה ג' - ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה) בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("**חוב פיננסי**"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "**CAP נטו**" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו כ-67%.

פרטים נוספים:

שם הסדרה	אורון אג"ח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019; יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 31.3.2025 (אלפי ש"ח)	55,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	55,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	--
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2025 (ש"ח)	55,081,000
שווי שוק ליום 31.3.2025 (ש"ח)	54,808,000
סוג ושיעור הריבית ליום 31.3.2025	ריבית בסיס שנתית מקורית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%.
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב שולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב אשר שולמו או ישולמו, לפי העניין, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).

מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) ששולמו או ישולמו, לפי העניין, ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ[4]
דירוג למועד זה ופרטים אודות הדירוג	"Baa1.il"[5]
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן: **שם הנאמן** **האחראי מטעם הנאמן** **כתובת** **פרטי התקשרות**	שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפיה לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון 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 5.4 לשטר הנאמנות.

[4] לפרטים אודות החלפת החברה המדרגת ראו ה"ש 3 לעיל.

[5] ביום 25.2.2024 הודיעה החברה על החלפת חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג החברה ואגרות החוב על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ, החברה ואגרות החוב תדורגנה על ידי חברת הדירוג מידרוג בע"מ. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 25.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-016525), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. באותו היום פירסמה חברת הדירוג מדרוג בע"מ, דוח דירוג, לפיו דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') הינו "il1.Baa". לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-15-019026), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד זה מדורגת החברה ואגרות החוב על ידי מידרוג בלבד. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.4.6 ו-2.4.7 בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2023.

6.2 ביום 10.7.2023 הנפיקה החברה 112,331,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 6.7.2023. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[6]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.1 לעיל.

<u>פרטים נוספים</u>

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 31.3.2025 (ש"ח)	206,714,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	206,714,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	4,111,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2025 (ש"ח)	207,382,000
שווי שוק ליום 31.3.2025 (ש"ח)	218,973,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
מועדי תשלום ריבית	תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ[7]

[6] ביום 21.7.2024 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח ע.נ., וכן ביום 29.4.2025 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה נוספת וזאת בהיקף כולל של 105 מיליון ש"ח ע.נ., לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 18.7.2024, 21.7.2024, 22.7.2024 , 28.4.2025, 29.4.2025 ו-6.5.2025 (אסמכתאות מס' 2024-01-076696, 2024-01-076030, 2024-01-075369, 2025-01-029978; 2025-01-030383 ו- 2025-01-031651, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

[7] לפרטים ראו ה"ש 5 לעיל.

דירוג למועד זה	Baa1.il[8]
דירוג במועד ההנפקה	'ilBBB' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-075987), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפיה לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
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 שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

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 יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל.

7.2 פרויקטים מהותיים מאוד –

למועד הדוח לחברה חמישה (5) פרויקטים מהותיים מאוד[9] (מתוכם: ארבעה (4) שאינם פרויקטי התחדשות עירונית ואחד (1) פרויקט התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור.

[8] לפרטים ראו ה"ש 4 לעיל.

[9] כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

7.2.1. פרויקט במבשרת ציון (פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,150	74,150
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	11,508	11,451
עלויות מצטברות בגין בנייה	155,163	153,515
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	250,538	248,834
סה"כ עלות מצטברת בספרים	250,538	248,834
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	2,790	400
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	2,790	400
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	98%	97%
מועד השלמת בנייה צפוי	יצוין כי מועד השלמת הבניה עבור מגרשים 102-105 חל בחודשים יולי ואוגוסט 2024, ועבור מגרש 303 מועד השלמת הבניה הצפוי הוא יוני 2025.	יצוין כי מועד השלמת הבניה עבור מגרשים 102-105 חל בחודשים יולי ואוגוסט 2024, ועבור מגרש 303 מועד השלמת הבניה הצפוי הוא מרץ 2025.

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	1	9	20
	סה"כ יח"ד מ"ר	126	--	--	--	126	1,065	2,104
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	1	9	20
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	126	--	--	--	126	1,065	2,104
	שטחי מסחר[10]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	1	--	--	--	1	9	20
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	24,747	--	--	--	24,747	25,715	25,553
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	24,747	--	--	--	24,747	25,715	25,553
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	209	--	--	--	209	208	199
	סה"כ יח"ד מ"ר	20,410	--	--	--	20,410	20,283	19,218
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	--	--	--	141	141	141
	יח"ד שוק חופשי	68	--	--	--	68	67	58
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	12,796	--	--	--	12,796	12,796	12,796
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	7,614	--	--	--	7,614	7,488	6,423
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	17,757	--	--	--	17,757	17,713	17,270
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	--	--	--	13,047	13,047	13,047
	יח"ד שוק חופשי	24,998	--	--	--	24,998	25,003	24,885
	שטחי מסחר		--	--	--		--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	367,250	--	--	--	367,250	368,510	372,868
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	360,141	--	--	--	360,141	358,120	333,446
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	99%	--	--	--	99%	99%	94%

[10] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		2025				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	--	100%	100%	100%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	97%	--	--	--	97%	96%	83%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	2	3	12
	סה"כ יח"ד מ"ר	252	--	--	--	252	379	1,423
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	2	--	--	--	2	3	12
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	252	--	--	--	252	379	1,423
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)		3,039	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		1	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		27,534	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	27,534	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	126	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.1 בדוח התקופתי לשנת 2024).

7.2.2. פרויקט בראשון לציון (צריפין; פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,141	180,141
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	20,268	20,185
עלויות מצטברות בגין בנייה	238,042	208,384
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	454,882	425,141
סה"כ עלות מצטברת בספרים	454,882	425,141
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	290	290
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	138,034	166,797
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	138,324	167,087
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	63%	55%
מועד השלמת בנייה צפוי	יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים ספטמבר-נובמבר 2025, ועבור נוריות ד' מועד השלמת הבניה הצפוי הוא בחודש אוקטובר 2026	יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים אוגוסט- דצמבר 2025, ועבור נוריות ד' מועד השלמת הבניה הצפוי הוא בחודש אוקטובר 2026

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי

סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	2	63	129
	סה"כ יח"ד מ"ר	292	--	--	--	292	8,293	14,625
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	35	125
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	4,300	14,066
	יח"ד שוק חופשי	2	--	--	--	2	28	4
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	292	--	--	--	292	3,993	560
	שטחי מסחר[11]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	2	--	--	--	2	63	129
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	20,259	--	--	--	20,259	13,797	10,351
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	7,884	9,901
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	20,259	--	--	--	20,259	23,132	20,800
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	354	--	--	--	354	352	289
	סה"כ יח"ד מ"ר	42,917	--	--	--	42,917	42,625	34,332
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	--	--	312	312	277
	יח"ד שוק חופשי	42	--	--	--	42	40	12
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	--	--	36,891	36,891	32,591
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	6,025	--	--	--	6,025	5,734	1,741
	שטחי מסחר	2,878	--	--	--	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	10,994	--	--	--	10,994	10,930	9,865
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	--	--	9,437	9,437	9,642
	יח"ד שוק חופשי	22,490	--	--	--	22,490	22,603	20,839
	שטחי מסחר	16,200	--	--	--	16,200	16,200	16,200
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	654,037	--	--	--	654,037	652,306	651,077

[11] בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (2,878 מ"ר) במחיר ממוצע למ"ר של 16,200 ש"ח.

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	541,267	--	--	--	541,267	533,750	405,407
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	91%	--	--	--	91%	90%	74%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	--	100%	100%	89%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	54%	--	--	--	54%	51%	15%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	36	--	--	--	36	38	101
	סה"כ יח"ד מ"ר	5,020	--	--	--	5,020	5,312	12,768
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	35
	יח"ד שוק חופשי	36	--	--	--	36	38	66
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	3,464
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	5,312	9,305
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		38,958	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.2 בדוח התקופתי לשנת 2024).

7.2.3. פרויקט באור יהודה (פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	119,414	119,414
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	15,935	15,920
עלויות מצטברות בגין בנייה	223,295	219,414
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	365,202	361,306
סה"כ עלות מצטברת בספרים	365,202	361,306
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	2,809	4,007
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	2,809	4,007
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	99%	99%
מועד השלמת בנייה צפוי	אפר-25	פבר-25

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף

מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט(באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	5	--	--	--	5	45	32
	סה"כ יח"ד מ"ר	649	--	--	--	649	5,794	3,056
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	5	--	--	--	5	45	32
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	649	--	--	--	649	5,794	3,056
	שטחי מסחר[12]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	5	--	--	--	5	45	32
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	22,321	--	--	--	22,321	20,384	22,153
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	22,321	--	--	--	22,321	20,384	22,153
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	233	--	--	--	233	228	183
	סה"כ יח"ד מ"ר	24,509	--	--	--	24,509	23,860	18,066
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	--	--	--	113	113	113
	יח"ד שוק חופשי	120	--	--	--	120	115	70
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	11,082	--	--	--	11,082	11,082	11,082
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	13,427	--	--	--	13,427	12,778	6,984
	שטחי מסחר מ"ר	1,656	--	--	--	1,656	1,656	1,656
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	16,173	--	--	--	16,173	16,006	14,601
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	--	--	--	9,531	9,531	9,531
	יח"ד שוק חופשי	21,332	--	--	--	21,332	21,282	22,026
	שטחי מסחר	14,874	--	--	--	14,874	14,874	14,874
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	438,166	--	--	--	438,166	438,316	449,327
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	423,067	--	--	--	423,067	408,820	295,572

[12] בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (1,656 מ"ר).

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
	סה"כ שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	97%	--	--	--	97%	95%	77%
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	--	100%	100%	100%
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	95%	--	--	--	95%	91%	56%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	6	--	--	--	6	11	56
	סה"כ יח"ד מ"ר	660	--	--	--	660	1,485	7,280
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	6	--	--	--	6	11	56
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	660	--	--	--	660	1,485	7,280
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		9,566	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		1	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)*		20,909	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	20,909	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	135	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.3 בדוח התקופתי לשנת 2024).

7.2.4. פרויקט סיגליות ב' (פרויקט בביצוע) - יצוין, כי פרויקט זה כולל 2 פרויקטים בהם זכתה החברה, שניהם בשכונת סיגליות בבאר שבע. בהתחשב במיקום הסמוך של הפרויקטים, המאפיינים הדומים והיערכות החברה למועדי תכנון וביצוע דומים, בחרה החברה להציג את הפרויקטים כפרויקט אחד, ובהתאמה כפרויקט מהותי כאמור.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	8,318	8,223
עלויות מצטברות בגין בנייה	116,534	106,801
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,651	2,651
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	167,264	157,437
סה"כ עלות מצטברת בספרים	167,264	157,437
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	6,550	16,355
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	6,550	16,355
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	90%	82%
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-25	יונ-25

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		2024				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	13	--	--	--	13	69	56
	יחידות דיור (מ"ר)	1,697	--	--	--	1,697	8,377	6,583
	שטחי מסחר[13]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	13	--	--	--	13	69	56
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	11,813	--	--	--	11,813	12,193	12,391
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	138	--	--	--	138	125	56
	סה"כ יח"ד מ"ר	16,658	--	--	--	16,658	14,961	6,583
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	138	--	--	--	138	125	56
	יחידות דיור (מ"ר)	12,232	--	--	--	12,232	12,280	12,391
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	230,005	--	--	--	230,005	230,989	231,754
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	203,784	--	--	--	203,784	183,672	81,587
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	91%	--	--	--	91%	82%	37%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	14	--	--	--	14	27	96
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,959	--	--	--	1,959	3,657	12,034
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		16,405	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		11,890	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	5	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	653	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	11,890	--	--	--	--	--	--

[13] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.4 בדוח התקופתי לשנת 2024).

7.2.5. פרויקט אולגה[14] (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	26,713	25,721
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	28,673	28,572
עלויות מצטברות בגין בנייה	141,271	118,792
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	201,362	177,791
סה"כ עלות מצטברת בספרים	201,362	177,791
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	10,048	11,040
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,129	1,229
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	99,180	120,977
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	110,357	133,246
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	44%	35%
מועד השלמת בנייה צפוי	אוק-26	אוק-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 17 לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

[14] הנתונים אינם כוללים הכנסות והוצאות חשבונאיות בגין שירותי בנייה לדיירים קיימים.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח, למעט מחיר ממוצע למ"ר המוצג בש"ח)

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	1	--	--	--	1	75	37
	יחידות דיור (מ"ר)	74	--	--	--	74	9,099	4,324
	שטחי מסחר[15]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	1	--	--	--	1	75	37
	מחיר ממוצע (מ"ר)	18,736	--	--	--	18,736	17,416	16,604
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	195	--	--	--	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	16,825	--	--	--	16,825	22,533	13,435
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	195	--	--	--	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	16,825	--	--	--	16,825	16,819	16,414
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	494,094	--	--	--	494,094	493,044	485,649
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	392,677	--	--	--	392,677	386,114	261,233
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	82%	--	--	--	82%	82%	50%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	43	--	--	--	43	44	119
	יחידות דיור (מ"ר)	9,303	--	--	--	9,303	9,377	18,476
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		40,137	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפרט לפי שימושים; כמות יחידות/מ"ר)		--	--	--	--	--	--	--

[15] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)	--	--	--	--	--	--	--

7.3. **<u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית</u>**[16]

7.3.1. להלן פרטים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-67% וקבלת היתר הבניה צפויה במהלך השנתיים הקרובות*:

שם הפרויקט, מיקומו ושטחו	סוג הפרויקט והיקף יח"ד	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במיליוני ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים	חוזים בגין יח"ד שנחתמו עד תאריך הדוח ולאחר תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר
דרך השלום 87-89 תל אביב; שטח קרקע 4,306 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 172 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי[17], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% היתר בניה - התחלת בנייה, ברבעון שני 2025	27	2.4	63	98	401	107	36 (מתוכם 1 לאחר תאריך הדוח)	39,284 ש"ח בתקופת הרבעון הראשון 25 , 36,151 ש"ח לאחר תאריך המאזן

[16] ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט הינם מורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים, אף מהותיים.

[17] בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם גורמים מממנים מקבוצת תאגיד ביטוח, בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר בהיקף כולל של עד כ- 830 מיליון ש"ח עבור פרויקט דרך השלום בת"א. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 120 מיליון ש"ח, כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-400 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 310 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל, לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 30.9.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606994), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

שם הפרויקט, מיקומו ושטחו	סוג הפרויקט והיקף יח"ד	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה	העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במיליוני ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים	חוזים בגין יח"ד שנחתמו עד תאריך הדוח ולאחר תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר
חשמונאים בת ים שטח קרקע 4,806 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 267 יח"ד, מתוכן 195 יח"ד לשווק בתוספת מסחר	ליווי בנקאי[18], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% היתר בניה - צפי התחלת בנייה, ברבעון שני 2025	33	3.7	68	103	557	153	81	27,908 ש"ח בתקופת הרבעון הראשון 25
ביאליק חולון שטח קרקע 3,138 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 127 יח"ד, מתוכן 79 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי[19], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% הוגשה תוכנית ומתקדמים להיתר בניה - צפי התחלת בנייה, ברבעון שלישי 2025	12	2.6	81	96	203	43	20	24,391 ש"ח בתקופת הרבעון הראשון 25

***הנתונים הינם על בסיס מידע תכנוני וכספי המצוי בידי החברה נכון למועד הדוח. מידע כאמור יתעדכן בהתאם להתקדמות התכנון המפורט ותחילת שיווק הפרויקט. המידע אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש, מועד קבלת ההיתר, המועד הצפוי לסיום בנייה, אומדן העלויות, ההכנסות**

[18] בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי, בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר בהיקף כולל של עד כ- 790 מיליון ש"ח, עבור פרויקט החשמונאים בבת-ים ("הסכם המימון"). מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 130 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 0.5%-1.5%. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-420 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 240 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל, לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 9.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-04-622972), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

[19] בחודש פברואר 2025, התקשרה החברה עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר, בהיקף כולל של עד כ- 430 מיליון ש"ח ("הסכם המימון"). מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 50 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 0.5%-1.5% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-210 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ-156 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 24.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012539), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

והרווח הגולמי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך בקבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו וקבלת אישורים סטטוטוריים. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש. עוד יודגש, כי המידע אודות הכנסות ורווחיות הפרויקט מתבססים על ניסיונה של החברה וניתוח שוק הדיור למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בתנאי המימון שייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק הקיימים כיום; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 17 בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.4. **<u>פרויקטיים שאינם מהותיים מאוד</u>**

7.4.1. ליום 31.3.2025 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

7.4.2. יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.9 בדוח התקופתי לשנת 2024, למועד הדוח החברה נבחרה כיזם על ידי נציגויות נוספות בפרויקטי פינוי בינוי חדשים בחולון (במסגרתו 26 יח"ד קיימות ו- 46 יח"ד חדשות לשיווק), בנתניה (במסגרתו 64 יח"ד קיימות ו- 141 יח"ד חדשות לשיווק), קרית מוצקין (במסגרתו 25 יח"ד קיימות ו- 87 יח"ד חדשות לשיווק) ורמת גן (במסגרתו 70 יח"ד קיימות ו- 114 יח"ד חדשות לשיווק).

כמו כן, למועד הדוח חלה התקדמות ביחס לשיעור ההחתמות בחלק מהפרויקטים. לפרטים ראו מצגת המתפרסמת על ידי החברה במקביל לדוח זה.

תאריך 21 במאי 2025.

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

קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק ב'

דוחות כספיים

(מאוחד וסולו)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2025

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	7 - 8
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	9 - 14

Deloitte.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות** (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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, 21 במאי, 2025

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	79,575	74,113	102,941
פקדונות בחשבונות ליווי	63,000	4,755	82,752
לקוחות ונכסי חוזה	758,141	427,622	637,977
חייבים ויתרות חובה	122,157	73,470	109,181
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	409,062	460,168	301,299
מלאי חומרים	14,113	12,641	15,099
סה"כ נכסים שוטפים	1,446,048	1,052,769	1,249,249
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	79,772	70,185	80,449
השקעות והלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	27,051	25,259	27,459
נכסי מיסים נדחים	13,208	11,678	13,117
רכוש קבוע, נטו	182,585	165,759	175,311
נכס בגין זכות שימוש	67,603	48,522	65,307
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	5,120	2,063	2,057
סה"כ נכסים לא שוטפים	375,339	323,466	363,700
סה"כ נכסים	1,821,387	1,376,235	1,612,949

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	377,469	313,769	256,841
חלויות שוטפות של אגרות חוב	69,891	60,641	66,405
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	266,743	195,778	284,299
זכאים ויתרות זכות	233,174	171,163	196,192
התחייבויות בגין שירותי בניה	105,411	25,503	24,079
מקדמות מדיירים	154,640	144,801	177,492
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	19,853	13,810	18,375
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,227,181	925,465	1,023,683
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	196,684	160,659	196,867
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	84,965	16,654	89,911
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,359	2,912	3,363
התחייבויות בגין חכירה	49,677	37,134	48,533
התחייבות מסים נדחים	6,308	-	6,247
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	347,127	223,493	351,055
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,338	64,125	64,318
יתרת רווח	207,855	190,632	199,708
קרנות הון	(31,627)	(33,993)	(32,328)
סה"כ הון	247,079	227,277	238,211
סה"כ התחייבויות והון	1,821,387	1,376,235	1,612,949

21 במאי, 2025

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:			
הכנסות מביצוע עבודות	266,494	168,943	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	141,519	151,668	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	93,265	56,370	295,165
סה"כ הכנסות	501,278	376,981	1,860,108
עלות ההכנסות:			
עלות ביצוע עבודות	246,751	158,628	851,765
עלות מכירת ובניית דירות	119,668	118,656	545,982
עלות מכירות חומרים	82,450	47,250	254,624
סה"כ עלות ההכנסות	448,869	324,534	1,652,371
רווח גולמי	52,409	52,447	207,737
הוצאות הנהלה וכלליות	22,308	21,304	87,213
הוצאות מכירה ושיווק	3,794	2,910	16,927
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	607	701	(24)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(279)	(317)	1,166
רווח מפעולות רגילות	25,979	27,849	102,455
הכנסות מימון	577	785	3,824
הוצאות מימון	15,685	12,395	58,378
הוצאות מימון, נטו	15,108	11,610	54,554
רווח לפני מיסים על ההכנסה	10,871	16,239	47,901
הוצאות מיסים על ההכנסה	(2,724)	(4,535)	(12,121)
רווח לתקופה	8,147	11,704	35,780
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:			
רווח למניה בסיסי	0.13	0.18	0.55
רווח למניה מדולל	0.12	0.18	0.55

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025
(בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	6,513	64,318	199,708	6,099	(38,427)	238,211
רווח לתקופה	-	-	8,147	-	-	8,147
תשלום מבוסס מניות	(*)	20	-	701	-	721
יתרה ליום 31 במרץ, 2025	6,513	64,338	207,855	6,800	(38,427)	247,079

(*) פחות מאלף ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024
(בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	6,513	64,125	178,928	3,356	(38,427)	214,495
רווח לתקופה	-	-	11,704	-	-	11,704
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,078	-	1,078
יתרה ליום 31 במרץ, 2024	6,513	64,125	190,632	4,434	(38,427)	227,277

ליום 31 בדצמבר 2024

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	6,513	64,125	178,928	3,356	(38,427)	214,495
רווח לתקופה	-	-	35,780	-	-	35,780
תשלום מבוסס מניות	(*)	193	-	2,743	-	2,936
דיבידנד שחולק	-	-	(15,000)	-	-	(15,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	6,513	64,318	199,708	6,099	(38,427)	238,211

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה	8,147	11,704	35,780
הוצאות מיסים על ההכנסה	2,749	995	4,541
פחת והפחתות	4,416	3,452	16,231
פחת בגין נכס זכות שימוש	4,492	2,867	14,265
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	607	701	(24)
שינוי במיסים נדחים	(25)	3,543	7,583
רווח ממימוש רכוש קבוע	-	(320)	(464)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	721	1,078	2,936
הוצאות מימון, נטו	15,108	11,610	54,554
	36,215	35,630	135,402
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(120,165)	(22,882)	(232,914)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(58,187)	1,100	(41,384)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(19,238)	(4,001)	85,340
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	7,269	(20,714)	884
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	(22,852)	(29,050)	3,641
קיטון במלאי בניינים למכירה	45,479	34,405	189,527
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(4)	-	451
קיטון (גידול) במלאי חומרים	986	(1,988)	(4,446)
	(166,712)	(43,130)	1,099
מיסים שהתקבלו	-	-	1,712
מיסים ששולמו	(1,534)	(3,372)	(6,709)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(132,031)	(10,872)	131,504

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעות ברכוש קבוע	(2,822)	(20,817)	(54,774)
השקעה ברכישת פעילויות (*)	(10,249)	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	320	6,354
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	19,752	17,114	(60,883)
ריבית שהתקבלה	162	588	2,797
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	6,843	(2,795)	(106,506)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	102,478
פרעון אגרות חוב	-	-	(60,617)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	-	96,569
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(4,906)	(2,585)	(13,282)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	123,001	(1,164)	(68,939)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(15,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(5,019)	(2,916)	(17,566)
ריבית ששולמה	(11,254)	(12,147)	(52,292)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	101,822	(18,812)	(28,649)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(23,366)	(32,479)	(3,651)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	102,941	106,592	106,592
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	79,575	74,113	102,941

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 0.1 מליוני ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 - 1.1 מליוני ש"ח, בשנת 2024 - 0.3 מליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 רכשה הקבוצה פעילויות וציוד בתחום האלומיניום ותחום התת קרקע בסך של כ-12 מש"ח מתוכם, 1.6 מש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח. מרבית התמורה יוחסה לרכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים.

נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 הכירה החברה במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 111.1 מיליוני ש"ח וזאת בגין עסקת קומבינציה שהוכרה בדוחות הכספיים בתקופת הדוח.

נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך 6.8 מליוני ש"ח כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 - 19.9 מליוני ש"ח, ובשנת 2024 - 48 מליוני ש"ח בעיקר כתוצאה מהסכמי שכירות להשכרת מפעלי בטון חדשים שבשימוש הקבוצה).

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

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

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר חציבת אגרגטים במחצבה, 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, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים .

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

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ג. השפעת חרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1 ה' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה. יצוין כי השפעות המלחמה על קצב ביצוע העבודות, בפרט בפרוייקטי התשתית והבניה, עדיין מורגשים וקיימים, אולם, מטבע הדברים, במידה פחותה מזו של הרבעון הרביעי של שנת 2023 ושנת 2024.

ביאור 3 - הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:			
הכנסות מביצוע עבודות	266,494	168,943	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	138,066	151,668	649,250
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (*)	3,453	-	6,943
הכנסות ממכירת חומרים	93,265	56,370	295,165
סה"כ	501,278	376,981	1,860,108
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	266,494	168,943	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	141,519	151,668	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	93,265	56,370	295,165
סה"כ	501,278	376,981	1,860,108

(*) הכנסות מהדיירים הקיימים בפרויקטי פינוי בינוי בגין עיסקאות קומבינציה.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 21 במאי, 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כ- 0.31 אגורות למניה) מתוך הרווחים הצבורים הראויים והניתנים לחלוקה, אשר ישולם בחודש יוני 2025.

ב. ביום 4 במאי 2025 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב בהקצאה פרטית באמצעות הרחבת סדרה ג' שבמחזור בהיקף של כ- 105 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה של כ- 110.7 מיליון ש"ח במחיר של 105.43 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ.. אגרות החוב הנוספות כאמור הונפקו בפרמיה. אגרות החוב הנוספות שהונפקו כאמור תהיינה שוות בתנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ג') הקיימות במחזור, לרבות ביחס למועדי תשלום קרן וריבית. כמו כן, דירוג אגרות החוב נותר ללא שינוי.

ג. ביום 4 למרץ, 2025 הודיעה מידרוג על הותרת הדירוג של החברה על - Baa1.il באופק יציב.

להרחבה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024.

ד. ביום 24 בפברואר, 2025, התקשרה חברה בת של החברה (100%; אורון נדל"ן בע"מ) עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("פוליסות מכר"), בהיקף כולל של עד כ- 430 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בביאליק, חולון. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 50 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 0.5%-1.5% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ-210 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 156 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל.

בנוסף, הגורמים המממנים יהיו זכאים לעמלות חד פעמיות ושוטפות כמקובל, בשיעורים שאינם מהותיים.

מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד לחודש יוני 2029.

ה. ביום 20 לפברואר, 2025, התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות ממימוש כתבי האופציה שהוענקו לעובדי הקבוצה.
להרחבה ראה ביאור 19ב לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024.

ו. ביום 20 לינואר 2025, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (100%) הודעה מחברת נתיבי איילון בע"מ על זכייה במכרז לביצוע להקמת הקו הכחול במקטע בכביש 412, הכולל עבודות העתקת תשתיות, פיתוח נופי, סלילה והסדרת הקו הכחול בתחום העיר נס ציונה. העבודה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 283 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה בעיקרה למדד מחירי תשומות הסלילה והגישור ולמדד מחירי הבניה למגורים. תקופת העבודות הינה 47 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובנייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	266,494	141,519	93,265	-	501,278
הכנסות בין מגזריות	580	-	12,836	(13,416)	-
סה"כ הכנסות המגזר	267,074	141,519	106,101	(13,416)	501,278
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	17,103	21,204	14,583	(481)	52,409
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	607	-	607
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					26,102
הוצאות מימון, נטו					15,108
הכנסות אחרות, נטו					(279)
רווח לפני מס					10,871

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובנייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	168,943	151,668	56,370	-	376,981
הכנסות בין מגזריות	-	-	10,520	(10,520)	-
סה"כ הכנסות המגזר	168,943	151,668	66,890	(10,520)	376,981
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	10,830	32,434	9,801	(618)	52,447
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	701	-	701
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					24,214
הוצאות מימון, נטו					11,610
הכנסות אחרות, נטו					(317)
רווח לפני מס					16,239

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	908,750	656,193	295,165	-	1,860,108
הכנסות בין מגזריות	192	-	76,304	(76,496)	-
סה"כ הכנסות מגזר	908,942	656,193	371,469	(76,496)	1,860,108
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	48,394	107,918	51,787	(362)	207,737
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת	-	-	(24)	-	(24)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					104,140
הוצאות מימון, נטו					54,554
הוצאות אחרות, נטו					1,166
רווח לפני מס					47,901

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות(*)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	534,634	873,959	391,663	21,131	1,821,387
התחייבויות המגזר	354,223	645,875	294,380	279,830	1,574,308

	ליום 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות(*)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	334,721	724,690	302,039	14,785	1,376,235
התחייבויות המגזר	225,778	558,477	130,590	234,113	1,148,958

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות(*)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	430,095	743,103	367,090	72,661	1,612,949
התחייבויות המגזר	271,366	539,877	288,475	275,020	1,374,738

(*) בצד הנכסים, בעיקר יתרות מזומנים ושווה מזומנים ונכס זכות שימוש בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות. בצד ההתחייבויות בעיקר, בעיקר יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

	ערך בספרים		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ב')	55,081	110,327	55,801
אגרות חוב (סדרה ג')	211,494	110,973	207,471

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	54,808	108,900	55,341
אגרות חוב (סדרה ג')	218,973	121,542	217,257

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח והפסד	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר 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 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 21 במאי, 2025

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	8,936	5,143	63,117
הלוואות לחברות מאוחדות	109,777	148,869	135,988
חייבים ויתרות חובה	1,067	1,157	1,001
סה"כ נכסים שוטפים	119,780	155,169	200,206
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	211,954	176,995	204,204
הלוואות לחברות מאוחדות	185,220	120,564	100,061
נכסי מיסים נדחים	1,245	1,565	1,188
רכוש קבוע, נטו	1,608	1,345	1,636
נכס בגין זכות שימוש	5,124	5,754	5,826
סה"כ נכסים לא שוטפים	405,151	306,223	312,915
סה"כ נכסים	524,931	461,392	513,121

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	69,891	60,641	66,405
ספקים ונותני שירותים	1,646	1,252	1,436
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,171	1,900	2,367
זכאים ויתרות זכות	4,202	5,514	4,051
סה"כ התחייבויות שוטפות	77,910	69,307	74,259
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	196,684	160,659	196,867
התחייבויות בגין חכירה	3,258	4,149	3,784
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	199,942	164,808	200,651
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,338	64,125	64,318
עודפים	207,855	190,632	199,708
קרנות הון	(31,627)	(33,993)	(32,328)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	247,079	227,277	238,211
סה"כ התחייבויות והון	524,931	461,392	513,121

21 במאי, 2025

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

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	7,392	6,074	24,497
רווח גולמי	7,392	6,074	24,497
הוצאות הנהלה וכלליות	6,479	5,888	24,494
הוצאות אחרות	-	-	675
סה"כ הוצאות הפעלה	6,479	5,888	25,169
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	913	186	(672)
הכנסות מימון	5,015	4,213	17,115
הוצאות מימון	4,668	3,627	17,046
הכנסות מימון, נטו	347	586	69
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	7,235	11,216	36,606
רווח לפני מיסים על ההכנסה	8,495	11,988	36,003
הוצאות מיסים על ההכנסה	(348)	(284)	(223)
רווח לתקופה	8,147	11,704	35,780

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	8,147	11,704	35,780
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(7,235)	(11,216)	(36,606)
פחת והפחתות	140	100	442
פחת בגין נכס זכות שימוש	616	399	1,801
מסים נדחים, נטו	(32)	10	(18)
הוצאות מיסים	380	274	241
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	178	262	705
הכנסות מימון, נטו	(347)	(586)	(69)
	1,847	947	2,276
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	34	251	884
גידול בספקים ונותני שירותים	160	281	294
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(48)	(664)	288
	146	(132)	1,466
מיסים שהתקבלו	-	-	100
מיסים ששולמו	(180)	(29)	(136)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	1,813	786	3,706
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(60)	(23)	(566)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(55,043)	200	42,819
ריבית שהתקבלה	1,110	845	3,940
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(53,993)	1,022	46,193
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	102,478
פרעון אגרות חוב	-	-	(60,617)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(679)	(417)	(1,975)
ריבית ששולמה	(1,322)	(2,750)	(18,170)
חלוקת דיבידנד	-	-	(15,000)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	(2,001)	(3,167)	6,716
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(54,181)	(1,359)	56,615
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	63,117	6,502	6,502
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	8,936	5,143	63,117

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 50 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 171 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 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 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

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

קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

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.

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם:</u>

1. גיל (גילי) עזריה - מנכ"ל
2. יואל עזריה - יו"ר דירקטוריון
3. עודד בלום - סמנכ"ל כספים

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 השנתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (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.

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (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.

היום: 21 במאי, 2025

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, עודד בלום, 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 2025 (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 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.

היום: 21 במאי, 2025

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים