קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2025



דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 אשר התפרסם ביום 22.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-036085) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025**"), 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 דיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ ("**אורון נדל"ן**"), חברה בת בבעלות מלאה 100% 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 ובדוח לרבעון הראשון של שנת 2025

2.1. **תחום התשתיות והבניה**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 30.6.2025 עמד על כ- 2.8 מיליארד ש"ח גידול של כ- 12% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.6.2024 (אשר עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח) וגידול של כ-5% 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 1.7.2025 ועד ליום 31.12.2025 - סך מוערך של כ- 0.7 מיליארד

[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.

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- 0.6 מיליארד ש"ח).

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 30.6.2025 הינו כ- 2 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 1 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה), וזאת לעומת כ-2.4 מיליארד ש"ח ליום 30.6.2024 (כולל צבר של כ-0.6 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 פרויקטים שעבורם היה צפוי היתר 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 הרבעון השני לשנת 2025, מכרה החברה 19 יח"ד (וזאת לעומת 53 יח"ד במהלך הרבעון השני לשנת 2024). לאחר תאריך המאזן ועד ליום 19 באוגוסט מכרה החברה 14 יח"ד נוספות.

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

2.2.4. בחודש יולי 2025 החלו עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים בפרויקט התחדשות עירונית בחשמונאים, בת-ים.

2.2.5. בחודש יולי 2025, התקבל היתר בניה מלא בפרויקט התחדשות עירונית ביאליק חולון. המבנים הישנים בפרויקט זה נפגעו מהטילים ששוגרו ע"י אירן במסגרת מלחמת "עם כלביא" ובהתאם החליטה עירית חולון

להרוס מבנים אלו בעצמה, הריסה שבוצעה בשלהי יולי 2025.

2.3 תחום התעשייה

2.3.1 בחודש יוני 2025 זכתה החברה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה מכבים, במועצה אזורית מטה בנימין בסך של כ- 46 מיליון ₪ אשר ישולם במהלך הרבעון השלישי 2025. החברה מייעדת להקים על הקרקע, לעת הזו, מפעלי קצה בתחום התעשיה. תשלום התמורה בגין הקרקע, תשלום הוצאות הפיתוח השונות, וחתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית וחוזה חכירה מול רמ"י צפויים להתבצע במהלך הרבעון השלישי 2025.

2.3.2 בחודש אוגוסט 2025 זכתה החברה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה חצב, במועצה אזורית דרום השרון בסך של כ- 14 מיליון ₪. מטרת החכירה היא הקמה של מפעל קצה לפעילות התעשיה. התשלום בגין הקרקע, החתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית וחוזה חכירה מול רמ"י צפויים להתבצע במהלך הרבעון הרביעי 2025.

2.4 כללי

2.4.1 ה- EBITDA[2] ברבעון השני של שנת 2025 ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2025 הסתכמה בכ- 19 מיליון ש"ח ובכ- 55 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 38 מיליון ש"ח וכ- 73 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2024, בהתאמה.

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 השני 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה למעט השפעות מבצע "עם כלביא" כמתואר להלן.

2.4.4 **השפעת מבצע "עם כלביא"** – ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "עם כלביא". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתת העבודה בהתאם להנחיות

[2] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.1 מיליון ש"ח ושל כ- 19 מיליון ש"ח לרבעון השני של שנת 2025 ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2025), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.7 מיליון ש"ח ושל כ- 1.5 מיליון ש"ח לרבעון השני של שנת 2025 ולתקופה של שישה חודשים 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.

פיקוד העורף בפרויקטי התשתיות, ירידה משמעותית בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה ובהתאם בהפחתת הפעילות באופן משמעותי במתקני התעשייה. מטבע הדברים, העלויות הקבועות בהן נשאה החברה במהלך תקופת המגבלות, לרבות עלויות התקורה בפרויקטים השונים לצד הירידה בהיקפי הפעילות כאמור (ובכלל כך בקצב ההתקדמות בפרויקטים ובהיקפי המכירות בתחום התעשייה) הביאו לפגיעה בתוצאות העסקיות של הרבעון. בחלוף תקופת המגבלות הפעילות החלה במגמת חזרה לשגרה כאשר נכון למועד פרסום הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילות החברה כתוצאה מהלחימה כאמור.

2.4.5. 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, בין היתר, לטובת פרויקטים במגזר התשתיות ובמגזר הנדל"ן.

2.4.6. נכון למועד הדוח, פועלת החברה מול רמ"י ומשרד הכלכלה והתעשייה לחתימה על הסכם פיתוח לחכירה, באזור התעשייה בעמק שרה ו' ב"ש שייעודה לתעשייה, לצורך הקמת מפעל לייצור מתכת. התשלומים עבור הקרקע, עלויות הפיתוח והמיסים בסכום כולל של כ- 8 מיליון ש"ח שולמו לאחר תאריך הדוח.

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. ביום 21 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר חלוקת דיבידנד מיום 22.5.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036090), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.9. ביום 27.5.2025 פרסמה זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, שזומנה ליום 22.6.2025 שעל סדר יומה היה: (1) דיון בדוחות השנתיים לשנת 2024; (2) הארכת כהונת רואה החשבון המבקר; (3) מינויו מחדש של מר גיל (גילי) עזריה כדירקטור בחברה עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה; (4) מינויו מחדש של מר יואל עזריה כדירקטור בחברה עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה; (5) מינויה מחדש של גב' דפנה טמיר להמשך כהונה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה עד לאסיפה השנתית הבאה, הכל כמפורט בדוח זימון האסיפה כפי שפרסמה החברה ביום 27.5.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-037423). ביום 22.6.2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית את העניינים שפורטו בזימון האסיפה, לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 22.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044271).

2.4.10. ביום 2.7.2025 הודיעה החברה על הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה (כפי שפורסם ביום 9.7.2025)

בשנה נוספת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2025-01-048022), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.11. ביום 6.7.2025 פירסם הנאמן של אג"ח סדרה ג' זימון אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ג'), שעל סדר יומה היה: (1) דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות; (2) אשרור כהונת הנאמן לסדרה ג', והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2025-10-048852). ביום 16.7.2025 אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אג"ח סדרה ג' את העניינים שפורטו בזימון האסיפה, ראו דיווח מאותו היום (מס' אסמכתא: 2025-10-052722).

2.4.12. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2025 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	69,132	77,290	102,941	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025.
פיקדונות וחשבונות ליווי	60,359	19,435	82,752	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים. הגידול ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירות יח"ד ("פרי סייל") בפרויקט חדש שנפתח בו חשבון ליווי. הקיטון בפיקדונות לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר ממשיכת מזומנים עודפים מפרויקט שבנייתו הסתיימה.

נכסים	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
לקוחות ונכסי חוזה	856,826	547,568	637,977	הגידול ליום 30 ליוני 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר התעשיה ובמגזר תש"ב. הגידול ליום 30 ליוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר ממגזר התשתיות והבניה בעקבות עיתוי תשלום התמורה בהתאם לאבני הדרך של הפרויקטים וממגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בעקבות התקדמות הביצוע בפרויקטים לעומת אבני הדרך לתשלום מול הדיירים.

נכסים	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	359,195	429,103	301,299	הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומנגד תוספת הנובעת מ (1) סיווג השקעות שבוצעו בפרויקט התחדשות עירונית (פרויקט השלום ת"א) מסעיף "חייבים ויתרות חובה" למלאי קרקעות ו- (2) מהכרה לראשונה של שווי "מלאי דירות" לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט זה. הגידול (נטו) ליום 30 ליוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה כאמור לעיל ומהתקדמות ביצוע ומכירת דירות נוספות.
נכסים שוטפים אחרים	127,831	128,301	124,280	--
חייבים לזמן ארוך	82,124	73,655	80,449	הגידול ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.

נכסים	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
רכוש קבוע	194,214	181,636	175,311	הגידול ליום 30 ליוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד הפחתת הנכסים הקיימים.
נכסים לא שוטפים אחרים	124,206	95,150	107,940	הגידול ליום 30 ליוני 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין מפעלי בטון חדשים ומגידול בנכסים בלתי מוחשיים בעקבות רכישת פעילויות כאמור בסעיף רכוש קבוע. הגידול ליום 30 ליוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול בנכסים בלתי מוחשיים בעקבות רכישת פעילויות כאמור בסעיף רכוש קבוע.
סה"כ נכסים	**1,873,887**	**1,552,138**	**1,612,949**	

התחייבויות	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	391,406	381,089	256,841	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים בשלושת המגזרים: במגזר תשתיות ובניה צרכי הון חוזר כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם, במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה בהם נמצאים פרויקטים, במגזר התעשיה להון חוזר (גידול בהיקפי הפעילות ומימון השקעות.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	258,593	216,025	284,299	הגידול ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרות הספקים במגזר תעשיות ובמגזר תשתיות ובניה בעקבות הגידול בפעילות העסקית.
זכאים ויתרות זכות	258,054	183,542	196,192	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפרשות להוצאות/עלויות עבור קבלנים וספקים בגין עבודות שבוצעו במגזר התשתיות והבניה ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים .
מקדמות מדיירים	128,468	166,205	177,492	הקיטון ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע מירידה ביתרה המחושבת של מקדמות מדיירים ממכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע העבודות.

התחייבויות	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
חלויות שוטפות של אגרות חוב	120,972	60,649	66,405	הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע מפירעון צפוי של אגח ג' על פי לוחות הסילוקין של האגרת (בנוסף לתשלום קרן וריבית אג"ח ב').
התחייבויות שוטפות אחרות	119,595	40,352	42,454	הגידול ליום 30 ביוני 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	232,881	155,032	196,867	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבות של סדרה אג"ח ג'. הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג'.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	80,040	68,757	89,911	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	63,874	55,484	64,277	--
הון עצמי מיוחס לבעלים	220,021	225,003	238,211	הקיטון ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן, בניכוי דיבידנד בסך 20 מיליון ש"ח שחולק בתקופת הדוח.

התחייבויות	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
זכויות שאינן מקנות שליטה	(17)	-	-	--
סה"כ התחייבויות והון	**1,873,887**	**1,552,138**	**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 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	490,580	413,288	991,858	790,269	1,860,108	על אף ההשפעה הממתנת של מבצע "עם כלביא" על היקף הפעילות ברבעון השני, גדל מחזור ההכנסות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות של תחום התשתיות והבניה ותחום התעשיות.
רווח גולמי	38,380	55,369	90,789	107,816	207,737	על אף הגידול במחזורי המכירות סך הרווח הגולמי נמוך בהשוואה לרווח הגולמי ברבעון והחציון המקביל אשתקד. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות	30,114	25,339	56,216	49,613	104,140	הגידול בסך הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות ברבעון השני ובששת החודשים לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת תקני כ"א התומכים בגידול בהיקפי הפעילויות הקיימות ואלו שנרכשו הן בכ"א ניהולי והן במכירות (חלק מהגידול בא לידי ביטוי במהלך המחצית השניה של שנת 2024), הוצאות שיווק כנגזרת מסטטוס הפרויקטים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומהכנסות חומ"ס שנרשמו ברבעון הראשון של 24 כתוצאה מביטול הפרשה.
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה בהפסד (רווח) שותפות	(24)	229	304	613	1,142	--
רווח תפעולי	8,290	29,741	34,269	57,590	102,455	הרווח התפעולי קטן לעומת התקופות המקבילות לאור הפגיעה ברווחיות הגולמית אשר השתרשרה לשורת הרווח התפעולי.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024	2025	2024		
הוצאות מימון, נטו	17,923	13,329	33,031	24,939	54,554	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול בהיקפי החוב (1) במגזר התשתיות ובניה בשל הגידול באשראי הנובע מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום, (2) הרחבת אג"ח סדרה ג' מיום 21.7.24 ומיום 6.5.25 ו- (3) השקעות שמבוצעות, בעיקר במגזר התעשיה. גידול נוסף נובע מהשפעות IFRS16 בגין הסכמי שכ"ד של מפעלי הבטון החדשים שהוקמו במהלך 2024 והוצאות מימון חשבונאיות בגין עסקאות הקומבינציה בהתחדשות עירונית.
הוצאות (הכנסות) מיסים	(1,822)	4,363	902	8,898	12,121	--
רווח (הפסד) נקי	(7,811)	12,049	336	23,753	35,780	--

3.2.2. <u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	245,188	193,798	512,262	362,741	908,942	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד , על אף ההשפעות הממתנות של מבצע "עם כלביא", נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	1,572	11,102	18,675	21,932	48,394	הקיטון בסך הרווח הגולמי ובשיעורו ברבעון השני וששת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד הושפעו הן ממבצע "עם כלביא" וממספר פרויקטים בהם בוצעו התאמות בתקציבם.

3.2.3. <u>תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	150,979	152,523	292,498	304,191	656,193	הקיטון ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שני פרויקטים שהביצוע בגינם הסתיים במהלך הרבעון, מקצב מכירת דירות בפרויקטים ומהשפעות ממתנות של מבצע עם כלביא על קצב הביצוע.
רווח גולמי	24,510	31,583	45,714	64,017	107,918	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופות המקבילות נבע (1) מהירידה במחזור המכירות; (2) מהתאמת עלויות בפרויקטים במהלך הרבעון הראשון וההשפעה החשבונאית המצטברת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ו- (3) הפרשות שבוצעו, בין היתר, כנגזרת להתארכות משך ביצוע הפרוייקטים ולו"ז מסירת הדירות.

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	109,295	88,956	215,396	155,846	371,469	על אף ההשפעות הממתנות של מבצע עם כלביא על היקף הפעילות, מחזור המכירות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של השנה גדל ביחס לתקופות המקבילות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות, בעיקר מפתיחת מפעלי בטון חדשים.
רווח גולמי	12,180	13,218	26,763	23,019	51,787	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון שני לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מתמהיל המוצרים שנמכרו לעומת תקופה מקבילה והשפעות מבצע "עם כלביא". הגידול ברווח הגולמי בחציון 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 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(39,830)	(43,117)	(171,861)	(53,989)	131,504	תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השני ובחציון הראשון לשנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה ומנגד (1) גידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה שנבע מגידול בהיקף הפעילות, סטטוס

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
						הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום (2) במגזר התעשיות עקב גידול בהיקפי הפעילות (3) מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים אשר טרם החלו להיבנות (4) קיטון במקדמות מלקוחות עקב התקדמות ביצוע הפרויקטים במגזר היזום וביצוע נדל"ן למגורים. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השני לשנת 2024 ולששת החודשים הראשונים נבע מהגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל בכל המגזרים, זאת בעקבות גידול בהיקפי הפעילות (בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהגידול בהיקף המכירות וביצוע של הפרויקטים לעומת תנאי התשלום בחוזי המכירה) ובקיזוז הרווח התזרימי.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(23,086)	(38,502)	(16,243)	(41,297)	(106,506)	התזרים ברבעון השני ובחציון הראשון של שנת 2025 שימש בעיקר לרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד קיטון ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. ברבעון השני של שנת 2024 תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נבע בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע במגזר התעשיה ומגידול ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן. בששת החודשים הראשונים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
						של שנת 2024 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	52,473	84,796	154,295	65,984	(28,649)	ברבעון השני של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומנגד תשלום דיבידנד והוצאות ריבית. בחציון הראשון של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומקבלת אשראי לזמן קצר בעיקר בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומנגד תשלום דיבידנד והוצאות ריבית. ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2024 נבע התזרים נטו מקבלת אשראי לזמן קצר בעיקר בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במגזר התעשיה ומנגד תשלום הוצאות ריבית ותשלום דיבידנד.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	69,132	77,290	69,132	77,290	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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים
	2025	2024		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	391,406	381,089	256,841	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים בשלושת המגזרים: במגזר תשתיות ובניה צרכי הון חוזר כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם, במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה בהם נמצאים פרויקטים, במגזר התעשיה להון חוזר ומימון השקעות.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	80,040	68,757	89,911	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
אגרות חוב סחירות	353,853	215,681	263,272	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבות של סדרה אג"ח ג'. הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג'.

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 30.6.2025 הינו כ- 825 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 558 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 128 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 מיליון 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:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 ביוני 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-220 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-72%.

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

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 30.6.2025 (אלפי ש"ח)	55,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	55,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	671,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2025 (ש"ח)	55,711,000
שווי שוק ליום 30.6.2025 (ש"ח)	55,550,000
סוג ושיעור הריבית ליום 30.6.2025	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

[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': 2024-01-019026), 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 2024.

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.

6.2 ביום 10.7.2023 הנפיקה החברה 112,331,000 ש"ח 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; יולי 2024 ואפריל 2025 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 30.6.2025 (ש"ח)	295,308,426
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	295,308,426
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	--
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2025 (ש"ח)	298,142,000
שווי שוק ליום 30.6.2025 (ש"ח)	310,162,000
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.

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
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 –

למעט כמפורט בסעיף 2 לעיל, 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 ארבעה (4) פרויקטים מהותיים מאוד שבהקמה[9] (מתוכם: שניים (2) שאינם פרויקטי התחדשות עירונית ושניים (2) פרויקט התחדשות עירונית). להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור. לפרטים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה נכון ליום 30.6.2025 ראו סעיף 7.4.2 להלן.

[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 בראשון לציון (צריפין; פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,967	180,141	180,141
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	20,602	20,268	20,185
עלויות מצטברות בגין בנייה	270,770	238,042	208,384
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	488,770	454,882	425,141
סה"כ עלות מצטברת בספרים	488,770	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)	105,748	138,034	166,797
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	105,748	138,324	167,087
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	76%	63%	55%
מועד השלמת בנייה צפוי	יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים אוקטובר-דצמבר 2025, ועבור נוריות ד' מועד השלמת הבניה הצפוי הוא בחודש אוקטובר 2026	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	8	--	--	6	2	63	129
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,135	--	--	843	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	8	--	--	6	2	28	4
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,135	--	--	843	292	3,993	560
	שטחי מסחר[10]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	8	--	--	6	2	63	129
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	22,515	--	--	23,295	20,259	13,797	10,351
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	7,884	9,901
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	22,515	--	--	23,295	20,259	23,132	20,800
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	360	--	--	360	354	352	289
	סה"כ יח"ד מ"ר	43,760	--	--	43,760	42,917	42,625	34,332
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	--	312	312	312	277
	יח"ד שוק חופשי	48	--	--	48	42	40	12
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	--	36,891	36,891	36,891	32,591
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	6,869	--	--	6,869	6,025	5,734	1,741
	שטחי מסחר	2,878	--	--	2,878	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	11,231	--	--	11,231	10,994	10,930	9,865
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	--	9,437	9,437	9,437	9,642
	יח"ד שוק חופשי	22,589	--	--	22,589	22,490	22,603	20,839
	שטחי מסחר	16,200	--	--	16,200	16,200	16,200	16,200
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	654,124	--	--	654,124	654,037	652,306	651,077
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	561,467	--	--	561,467	541,267	533,750	405,407
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	92%	--	--	92%	91%	90%	74%

[10] 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
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	100%	100%	89%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	62%	--	--	62%	54%	51%	15%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	30	--	--	30	36	38	101
	סה"כ יח"ד מ"ר	4,177	--	--	4,177	5,020	5,312	12,768
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	35
	יח"ד שוק חופשי	30	--	--	30	36	38	66
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	3,464
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	4,177	--	--	4,177	5,020	5,312	9,305
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		39,368	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		2	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		22,162	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	22,162	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	2	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	274	--	--	--	--	--	--
	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).

7.2.2. 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 השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	8,533	8,318	8,223
עלויות מצטברות בגין בנייה	117,234	112,989	99,808
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,651	2,651	2,651
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	168,179	163,719	150,443
סה"כ עלות מצטברת בספרים	168,179	163,719	150,443
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	3,888	10,094	23,348
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	3,888	10,094	23,348
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	98%	90%	82%
מועד השלמת בנייה צפוי	יול-25	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)

		2025					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	20	--	--	7	13	69	56
	יחידות דיור (מ"ר)	2,633	--	--	936	1,697	8,377	6,583
	שטחי מסחר[11]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	20	--	--	7	13	69	56
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	11,963	--	--	12,234	11,813	12,193	12,391
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	145	--	--	145	138	125	56
	סה"כ יח"ד מ"ר	17,593	--	--	17,593	16,658	14,961	6,583
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	145	--	--	145	138	125	56
	יחידות דיור (מ"ר)	12,232	--	--	12,232	12,232	12,280	12,391
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	229,647	--	--	229,647	230,005	230,989	231,754
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	215,228	--	--	215,228	203,784	183,672	81,587
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	95%	--	--	95%	91%	82%	37%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	7	--	--	7	14	27	96
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,024	--	--	1,024	1,959	3,657	12,034
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		9,236	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		13,131	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	283	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	13,131	--	--	--	--	--	--

[11] 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).

7.2.3. פרויקט אולגה[12] (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	27,606	26,713	25,721
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	28,828	28,673	28,572
עלויות מצטברות בגין בנייה	164,863	141,271	118,792
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	226,002	201,362	177,791
סה"כ עלות מצטברת בספרים	226,002	201,362	177,791
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	9,155	10,048	11,040
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	974	1,129	1,229
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	79,780	99,180	120,977
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	89,909	110,357	133,246
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	53%	44%	35%
מועד השלמת בנייה צפוי	אוק-26	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.

[12] 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	2	--	--	1	1	75	37
	יחידות דיור (מ"ר)	207	--	--	133	74	9,099	4,324
	שטחי מסחר[13]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	2	--	--	1	1	75	37
	מחיר ממוצע (מ"ר)	18,759	--	--	18,772	18,736	17,416	16,604
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	196	--	--	196	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	22,740	--	--	22,740	16,825	22,533	13,435
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	196	--	--	196	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	16,836	--	--	16,836	16,825	16,819	16,414
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	494,567	--	--	494,567	494,094	493,044	485,649
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	395,691	--	--	395,691	392,677	386,114	261,233
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	82%	--	--	82%	82%	82%	50%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	42	--	--	42	43	44	119
	יחידות דיור (מ"ר)	9,170	--	--	9,170	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		48,104	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		17,952	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום	סה"כ יח"ד	4	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	469	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	17,952	--	--	--	--	--	--

[13] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

	שנת 2025						
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד							

7.2.4. פרויקט השלום, תל אביב[14] [15](פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	42,480	35,356	3,850
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	5,882	5,741	5,239
עלויות מצטברות בגין בנייה	4,254	2,128	1,955
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,665	2,665	272
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	55,281	45,890	11,316
סה"כ עלות מצטברת בספרים	55,281	45,890	11,316
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	18,755	25,879	57,385
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,263	10,404	10,906
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	207,864	209,990	210,163
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	2,393
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	236,882	246,273	280,847
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	4%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-28	מאי-28	מאי-28

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

[15] 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.

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)

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	5	--	--	1	4	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	412	--	--	82	330	2,884	--
	שטחי מסחר[16]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	5	--	--	1	4	31	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	38,659	--	--	36,151	39,284	36,218	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	36	--	--	36	35	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	3,297	--	--	3,297	3,214	2,884	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	36	--	--	36	35	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	36,523	--	--	36,523	36,533	36,218	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	395,059	--	--	395,059	395,059	395,059	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	123,699	--	--	123,699	117,421	104,445	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	36%	--	--	36%	35%	31%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	64	--	--	64	65	69	--
	יחידות דיור (מ"ר)	7,373	--	--	7,373	7,455	7,786	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--

[16] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		7,776	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		36,891	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	83	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	36,891	--	--	--	--	--	--

7.3. פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית[17]

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	הון עצמי שהושקע בפרויקט, במליוני ש"ח
חשמונאים בת ים שטח קרקע 4,702 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% חתימות, היתר בניה מלא - צפי התחלת בנייה, ברבעון שלישי 2025	33	3.7	68	103	559	154	81	--	50
ביאליק חולון	פינוי בינוי; סה"כ 127 יח"ד, מתוכן 79 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי[19], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% חתימות, היתר בניה מלא, יול-25.	15	2.6	81	96	204	54	22 (2 לאחר תאריך המאזן)	29,630 ש"ח לאחר תאריך המאזן	7

[17] 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.

[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

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	הון עצמי שהושקע בפרויקט, במליוני ש"ח
שטח קרקע 3,132 מ"ר			צפי התחלת בנייה, ברבעון שלישי 2025									
האלון, יבנה שטח קרקע 3,080 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 120 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי[20], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% חתימות, תב"ע מאושרת והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר. צפי התחלת בנייה, ברבעון שני 2026	31	2.6	116	123	238	51	--	--	6

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.

[20] 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.

***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 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 30.6.2025 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

7.4.2. **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה – נתונים מצרפיים[21] (באלפי ₪)				
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	**30.6.2025**	**31.3.2025**	**31.12.2024**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה (ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במונחי עלות)	0-6	8,171	--	--
	6-12	--	--	--
	12-18	--	--	--
	18-24	--	--	--
	מעל 24	--	--	--
	סך הכל	8,171	--	--
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספרי יח"ד)	0-6	4	--	--
	6-12	--	--	--
	12-18	--	--	--
	18-24	--	--	--
	מעל 24	--	--	--
	סך הכל	4	--	--
רווח גולמי צפוי		2,200	--	--
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		3	--	--

[21] במסגרת זו נכללים יחידות דיור שנותרו לשיווק בפרויקטים של מבשרת ציון ואור יהודה; לפרטים נוספים אודות הפרויקטים כאמור ראו סעיפים 7.2.1 ו- 7.2.3 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2025, המובאים על דרך ההפניה.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים לכל פרויקט
(אלפי ₪)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטי בי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי 30.6.25	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.6.2025	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים[22] צפויה בסיום הפרויקט במליוני ₪
מבשרת ציון	מבשרת ציון, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע במאי 2017 והתחלת עבודות הקמה באוגוסט 2021	יוני-25	100%	1	2,138	126	3,263	1,022	30%	18
אור יהודה	אור יהודה, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע בנובמבר 2019 והתחלת עבודות הקמה במרץ 2022	אפר-25	100%	3	6,033	114	7,246	1,178	16%	10

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	שנת 2024	
מבשרת ציון	--	27,534	24,747	25,715	25,856
אור יהודה	21,141	22,865	22,321	20,384	21,141

לפרטים בדבר מחיר מכירה ממוצע בפרויקטים כאמור (מבשרת ציון ואור יהודה) ראו סעיפים 7.2.1 ו-7.2.3 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2025.

***הנתונים בטבלאות בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, המתייחסים להערכות ואומדנים ביחס לאותם פרויקטים, ובכלל כך להכנסות הצפויות, לרווח הגולמי ולשיעורו שינבעו לחברה ממכירת יחידות הדיור, וכן ליתרת העודפים הצפויה מפרויקטים אלו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים**

[22] מזומנים שצפויים להימשך מח-ן הליווי מרווחים ו/או הון עצמי שהושקע וטרם נמשך.

שאינם בשליטת החברה. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש. עוד יודגש, כי המידע אודות הכנסות ורווח גולמי צפוי מתבססים על ניסיונה של החברה וניתוח שוק הדיור למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, לרבות שמירת 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.

7.4.3. עוד 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 בבאר-שבע (חלק החברה הינו 289 יח"ד קיימות ו- 1,582 יח"ד חדשות לשיווק) ופרויקט פינוי בינוי חדש בכרמיאל (במסגרתו 48 יח"ד קיימות ו- 228 יח"ד חדשות לשיווק) מנגד מחקה החברה מהרשימה פרוייקט בנתניה במסגרתו תוכננו 64 יח"ד קיימות ו- 141 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 20 לאוגוסט, 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 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
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 - 8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9 - 10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11 - 18

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, 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 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 נוהלי 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 בפיסקה 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 , 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	69,132	77,290	102,941
פקדונות וחשבונות ליווי	60,359	19,435	82,752
לקוחות ונכסי חוזה	856,826	547,568	637,977
חייבים ויתרות חובה	111,892	114,089	109,181
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	359,195	429,103	301,299
מלאי חומרים	15,939	14,212	15,099
סה"כ נכסים שוטפים	1,473,343	1,201,697	1,249,249
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	82,124	73,655	80,449
השקעות והלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	26,529	25,412	27,459
נכסי מיסים נדחים	15,447	8,166	13,117
רכוש קבוע, נטו	194,214	181,636	175,311
נכס בגין זכות שימוש	67,384	59,511	65,307
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14,846	2,061	2,057
סה"כ נכסים לא שוטפים	400,544	350,441	363,700
סה"כ נכסים	1,873,887	1,552,138	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 30 ביוני		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	391,406	381,089	256,841
חלויות שוטפות של אגרות חוב	120,972	60,649	66,405
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	258,593	216,025	284,299
זכאים ויתרות זכות	258,054	183,542	196,192
התחייבות בגין שירותי בניה	99,182	24,786	24,079
מקדמות מדיירים	128,468	166,205	177,492
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	20,413	15,566	18,375
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,277,088	1,047,862	1,023,683
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	232,881	155,032	196,867
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	80,040	68,757	89,911
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,350	2,912	3,363
התחייבויות בגין חכירה	48,361	46,438	48,533
התחייבות מסים נדחים	6,029	-	6,247
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	376,795	279,273	351,055
הון			
הון מניות	6,517	6,513	6,513
פרמיה	64,902	64,125	64,318
יתרת רווח	180,060	187,681	199,708
קרנות הון	(31,458)	(33,316)	(32,328)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	220,021	225,003	238,211
זכויות שאינן מקנות שליטה	(17)	-	-
סה"כ הון	220,004	225,003	238,211
סה"כ התחייבויות והון	1,873,887	1,552,138	1,612,949

20 באוגוסט, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	510,270	362,705	243,776	193,762	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	292,498	304,191	150,979	152,523	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	189,090	123,373	95,825	67,003	295,165
סה"כ הכנסות	991,858	790,269	490,580	413,288	1,860,108
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	486,710	341,127	239,959	182,499	851,765
עלות מכירת ובניית דירות	243,096	238,915	123,428	120,259	545,982
עלות מכירות חומרים	171,263	102,411	88,813	55,161	254,624
סה"כ עלות ההכנסות	901,069	682,453	452,200	357,919	1,652,371
רווח גולמי	90,789	107,816	38,380	55,369	207,737
הוצאות הנהלה וכלליות	47,349	42,713	25,041	21,409	87,213
הוצאות מכירה ושיווק	8,867	6,900	5,073	3,990	16,927
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	433	736	(174)	35	(24)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(129)	(123)	150	194	1,166
רווח מפעולות רגילות	34,269	57,590	8,290	29,741	102,455
הכנסות מימון	1,634	1,659	1,057	874	3,824
הוצאות מימון	34,665	26,598	18,980	14,203	58,378
הוצאות מימון, נטו	33,031	24,939	17,923	13,329	54,554
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	1,238	32,651	(9,633)	16,412	47,901
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(902)	(8,898)	1,822	(4,363)	(12,121)
רווח (הפסד) לתקופה	336	23,753	(7,811)	12,049	35,780
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	353	23,753	(7,794)	12,049	35,780
זכויות שאינן מקנות שליטה	(17)	-	(17)	-	-
	336	23,753	(78,11)	12,049	35,780
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח)					
המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.01	0.36	(0.12)	0.19	0.55
רווח למניה מדולל	0.01	0.36	(0.12)	0.19	0.55

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	6,513	64,318	6,099	199,708	(38,427)	238,211	-	238,211
רווח לתקופה	-	-	-	353	-	353	(17)	336
תשלום מבוסס מניות	4	584	870	-	-	1,458	-	1,458
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	6,517	64,902	6,969	180,060	(38,427)	220,021	(17)	220,004

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	6,513	64,125	3,356	178,928	(38,427)	214,495	(38,427)	214,495
רווח לתקופה	-	-	-	23,753	-	23,753	-	23,753
תשלום מבוסס מניות	-	-	1,755	-	-	1,755	-	1,755
דיבידנד שחולק	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)
יתרה ליום 30 ביוני, 2024	6,513	64,125	5,111	187,681	(38,427)	225,003	(38,427)	225,003

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2025	6,513	64,318	6,800	207,855	(38,427)	247,079	-	247,079
רווח לתקופה	-	-	-	(7,794)	-	(7,794)	(17)	(7,811)
תשלום מבוסס מניות	4	584	169	-	-	737	-	737
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	6,517	64,902	6,969	180,060	(38,427)	220,021	(17)	220,004

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2024	6,513	64,125	4,434	190,632	(38,427)	227,277
רווח לתקופה	-	-	-	12,049	-	12,049
תשלום מבוסס מניות	-	-	677	-	-	677
דיבידנד שחולק	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)
יתרה ליום 30 ביוני, 2024	6,513	64,125	5,111	187,681	(38,427)	225,003

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)					
	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	6,513	64,125	3,356	178,928	(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	6,099	199,708	(38,427)	238,211

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	336	23,753	(7,811)	12,049	35,780
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	2,197	1,858	(552)	863	4,541
פחת והפחתות	9,502	7,623	5,086	4,171	16,231
פחת בגין נכס זכות שימוש	9,483	6,012	4,991	3,145	14,265
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	433	736	(174)	35	(24)
שינוי במיסים נדחים	(1,295)	7,040	(1,270)	3,497	7,583
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	125	(320)	125	-	(464)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	1,458	1,755	737	677	2,936
הוצאות מימון, נטו	33,031	24,939	17,923	13,329	54,554
	55,270	73,396	19,055	37,766	135,402
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(218,849)	(146,298)	(98,684)	(123,416)	(232,914)
גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(50,274)	(34,511)	7,913	(35,611)	(41,384)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(27,950)	17,162	(8,712)	21,163	85,340
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	24,573	(12,497)	17,304	8,217	884
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	(49,024)	(7,646)	(26,172)	21,404	3,641
קיטון במלאי בניינים למכירה	98,195	65,469	52,716	31,064	189,527
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(13)	-	(9)	-	451
גידול במלאי חומרים	(840)	(3,559)	(1,826)	(1,571)	(4,446)
	(224,182)	(121,880)	(57,470)	(78,750)	1,099
מיסים ששולמו	(2,949)	(5,505)	(1,415)	(2,133)	(6,709)
מיסים שהתקבלו	-	-	-	-	1,712
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(171,861)	(53,989)	(39,830)	(43,117)	131,504

הביאורים המצורפים 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		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ברכוש קבוע	(10,000)	(45,345)	(7,178)	(24,528)	(54,774)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,028	320	1,028	-	6,354
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי, נטו	22,393	2,434	2,641	(14,680)	(60,883)
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')	(30,100)	-	(19,851)	-	-
ריבית שהתקבלה	436	1,294	274	706	2,797
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(16,243)	(41,297)	(23,086)	(38,502)	(106,506)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,290	-	110,290	-	102,478
פרעון אגרות חוב	(16,406)	(5,617)	(16,406)	(5,617)	(60,617)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	-	61,000	-	61,000	96,569
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(9,866)	(5,125)	(4,960)	(2,540)	(13,282)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	134,592	61,341	11,591	62,505	(68,939)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(20,001)	(15,000)	(20,001)	(15,000)	(15,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(10,545)	(6,715)	(5,526)	(3,799)	(17,566)
ריבית ששולמה	(33,769)	(23,900)	(22,515)	(11,753)	(52,292)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	154,295	65,984	52,473	84,796	(28,649)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(33,809)	(29,302)	(10,443)	3,177	(3,651)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	102,941	106,592	79,575	74,113	106,592
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	69,132	77,290	69,132	77,290	102,941

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 0.6 מיליוני ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 – 0.2 מיליוני ש"ח, בשנת 2024 – 1.1 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 רכשה הקבוצה פעילויות וציוד בסך כולל של כ-32 מש"ח מתוכם, 1.6 מש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח. מרבית התמורה יוחסה לרכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4ח'.

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 הכירה החברה בנכס זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה בסך 11.6 מיליוני ש"ח כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 - 34 מיליוני ש"ח, ובשנת 2024 - 48 מיליוני ש"ח בעיקר כתוצאה מהסכמי שכירות להשכרת מפעלי בטון חדשים שבשימוש הקבוצה).

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 שנת 2024.

ה. מלחמת "עם כלביא"

ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "עם כלביא". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות כתוצאה מהשבתת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. בפרויקטי התשתיות ירידה משמעותית בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה ובהתאם בהפחתת הפעילות באופן משמעותי במתקני התעשייה. מטבע הדברים, העלויות הקבועות בהן נשאה החברה במהלך תקופת המגבלות, לרבות עלויות התקורה בפרויקטים השונים לצד הירידה בהיקפי הפעילות כאמור (ובכלל כך בקצב ההתקדמות בפרויקטים ובהיקפי המכירות בתחום התעשייה) הביאו לפגיעה בתוצאות העסקיות של הרבעון. בחלוף תקופת המגבלות הפעילות החלה במגמת חזרה לשגרה כאשר נכון למועד פרסום הדוח, לא מאותרת השפעה מהותית על פעילות החברה כתוצאה מהלחימה כאמור.

ביאור 3 - הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:					
הכנסות מביצוע עבודות	510,270	362,705	243,776	193,762	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	282,232	304,191	144,166	152,523	649,250
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (*)	10,266	-	6,813	-	6,943
הכנסות ממכירת חומרים	189,090	123,373	95,825	67,003	295,165
סה"כ	991,858	790,269	490,580	413,288	1,860,108
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	510,270	362,705	243,776	193,762	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	292,498	304,191	150,979	152,523	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	189,090	123,373	95,825	67,003	295,165
סה"כ	991,858	790,269	490,580	413,288	1,860,108

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 6 באוגוסט, 2025 קיבלה חברה בת של החברה (100%; אורון תעשיות 18 בע"מ) הודעת זכיה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה חצב, במועצה אזורית דרום השרון בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. תשלום התמורה בגין הקרקע, התשלום לרשויות השונות, והחתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית וחוזה חכירה מול רמ"י צפויים במהלך הרבעון הרביעי 2025. הקרקע מיועדת לעת הזו, להקמה של מפעלי קצה בתחום התעשיה. החכירה לתקופה של 98 שנים.

ב. בהמשך לאמור בביאור 17ה'(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 5 לאוגוסט, 2025 הגישה מומחית שמונתה בתיק ע"י בית המשפט, חוות דעת בה דחתה המומחית את פירוט ההוצאות כפי שהוצגו ע"י התובעת. יחד עם זאת, בהתאם לחוות הדעת, קיים הפרש תמורה לה זכאית התובעת בסכום של כ- 5% מסך התביעה שהוגשה. החברה לרבות באמצעות יועציה, בוחנים את חוות הדעת, לרבות הגשת שאלות הבהרה ו/או חקירת המומחית בקשר אליה. רק לאחר החלטת החברה כאמור, בית המשפט יוכל להכריע בנושא חוות הדעת. החברה יצרה הפרשה בהתאם להערכותיה ובהתאם לייעוץ שקיבלה.

ג. ביום 2 ביולי, 2025 הוארך תוקף תשקיף מדף עד ליום 9 ליולי 2026.

ד. ביום 21 ביוני, 2025 קיבלה חברה בת של החברה הודעת זכיה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה מכבים, במועצה אזורית מטה בנימין בסך של כ- 46 מיליון ש"ח. תשלום התמורה בגין הקרקע, תשלום הוצאות הפיתוח השונות, והחתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית וחוזה חכירה מול רמ"י צפויים במהלך הרבעון השלישי 2025. הקרקע מיועדת לעת הזו, להקמה של מפעלי קצה בתחום התעשיה. החכירה לתקופה של 98 שנים.

ה. נכון למועד הדוח, פועלת החברה לתשלום התמורה לרבות הוצאות הפיתוח השונות, וחתימה על הסכם פיתוח לחכירה של קרקע שנתקבלה בהקצאה בפטור ממכרז, באזור התעשייה בעמק שרה בבאר שבע שייעודה לתעשייה, לצורך הקמת מפעל לייצור אלומיניום בסך של כ-8 מיליון ש"ח. החכירה לתקופה של 49 שנים.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ו. 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 שולם בחודש יוני 2025.

ז. 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.

ח. בהמשך לאמור בביאור 34ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 7 באפריל, 2025 התנאים המתלים להסכם מולאו והתמורה שולמה ובמלואה. כמחצית מהתמורה יוחס לרכוש קבוע והיתרה יוחסה לנכסים בלתי מוחשיים וזאת בהתבסס על מדידה ארעית.

ט. 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.

י. 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.

יא. 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.

יב. 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	510,270	292,498	189,090	-	991,858
הכנסות בין מגזריות	1,992	-	26,306	(28,298)	-
סה"כ הכנסות המגזר	512,262	292,498	215,396	(28,298)	991,858
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	18,675	45,714	26,763	(363)	90,789
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	433	-	433
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					56,216
הוצאות מימון, נטו					33,031
הכנסות אחרות, נטו					(129)
רווח לפני מס					1,238

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	362,705	304,191	123,373	-	790,269
הכנסות בין מגזריות	36	-	32,473	(32,509)	-
סה"כ הכנסות המגזר	362,741	304,191	155,846	(32,509)	790,269
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	21,932	64,017	23,019	(1,152)	107,816
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	736	-	736
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					49,613
הוצאות מימון, נטו					24,939
הכנסות אחרות, נטו					123
רווח לפני מס					32,651

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	243,776	150,979	95,825	-	490,580
הכנסות בין מגזריות	1,412	-	13,470	(14,882)	-
סה"כ הכנסות המגזר	245,188	150,979	109,295	(14,882)	490,580
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	1,572	24,510	12,180	118	38,380
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(174)	-	(174)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					30,114
הוצאות מימון, נטו					17,923
הוצאות אחרות, נטו					150
הפסד לפני מס					(9,633)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	193,762	152,523	67,003	-	413,288
הכנסות בין מגזריות	36	-	21,953	(21,989)	-
סה"כ הכנסות המגזר	193,798	152,523	88,956	(21,989)	413,288
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	11,102	31,583	13,218	(534)	55,369
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	35	-	35
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					25,399
הוצאות מימון, נטו					13,329
הוצאות אחרות, נטו					194
רווח לפני מס					16,412

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 30 ביוני, 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	565,086	851,405	418,556	38,840	1,873,887
התחייבויות המגזר	329,163	616,760	320,631	387,329	1,653,883

	ליום 30 ביוני, 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	367,211	820,311	340,093	24,523	1,552,138
התחייבויות המגזר	246,609	623,358	230,118	227,050	1,327,135

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר: (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
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, 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:

	יתרה בספרים		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ב')	55,711	110,246	55,801
אגרות חוב (סדרה ג')	298,142	105,435	207,471

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	55,550	109,978	55,341
אגרות חוב (סדרה ג')	310,162	111,207	217,257

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח הכולל	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 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה
ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 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, 20 באוגוסט, 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	18,426	15,450	63,117
הלוואות לחברות מאוחדות	152,940	128,809	135,988
חייבים ויתרות חובה	2,210	1,232	1,101
סה"כ נכסים שוטפים	173,576	145,491	200,206
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	219,226	189,024	204,204
הלוואות לחברות מאוחדות	184,999	109,346	100,061
נכסי מיסים נדחים	1,120	1,462	1,188
רכוש קבוע, נטו	1,591	1,376	1,636
נכס בגין זכות שימוש	4,799	5,356	5,826
סה"כ נכסים לא שוטפים	411,735	306,564	312,915
סה"כ נכסים	585,311	452,055	513,121

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		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	120,972	60,649	66,405
ספקים ונותני שירותים	1,940	1,444	1,436
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,042	1,900	2,367
זכאים ויתרות זכות	4,379	4,256	4,051
סה"כ התחייבויות שוטפות	129,333	68,249	74,259
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	232,881	155,032	196,867
התחייבויות בגין חכירה	3,076	3,771	3,784
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	235,957	158,803	200,651
הון			
הון מניות רגילות	6,517	6,513	6,513
פרמיה	64,902	64,125	64,318
עודפים	180,060	187,681	199,708
קרנות הון	(31,458)	(33,316)	(32,328)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	220,201	225,003	238,211
סה"כ התחייבויות והון	585,311	452,055	513,121

20 באוגוסט, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	14,784	12,149	7,392	6,075	24,497
רווח גולמי	14,784	12,149	7,392	6,075	24,497
הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	13,036	11,652	6,557	5,764	24,494
הוצאות אחרות	-	-	-	-	675
סה"כ הוצאות הפעלה	13,036	11,652	6,557	5,764	25,169
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,748	497	835	311	(672)
הכנסות מימון	11,137	8,342	6,122	4,129	17,115
הוצאות מימון	10,576	7,254	5,908	3,627	17,046
הכנסות מימון, נטו	561	1,088	214	502	69
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(1,107)	22,570	(9,344)	11,354	36,606
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	1,202	24,155	(8,342)	12,167	36,003
הוצאות מיסים על ההכנסה	(849)	(402)	(501)	(118)	(223)
רווח (הפסד) לתקופה	353	23,753	(7,794)	12,049	35,780

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

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		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	353	23,753	(7,794)	12,049	35,780
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	1,107	(22,570)	8,342	(11,354)	(36,606)
פחת והפחתות	282	207	142	107	442
פחת בגין נכס זכות שימוש	1,403	797	787	398	1,801
מסים נדחים, נטו	23	(38)	55	(47)	(18)
הוצאות מיסים	826	440	446	165	241
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	374	414	196	152	705
הכנסות מימון, נטו	(561)	(1,088)	(214)	(502)	(69)
	3,807	1,915	1,960	968	2,276
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(1,108)	(281)	(1,142)	(532)	884
גידול בספקים ונותני שירותים	387	392	227	111	294
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(283)	(1,128)	(235)	(464)	288
	(1,004)	(1,017)	(1,150)	(885)	1,466
מיסים שהתקבלו	-	-	-	-	100
מיסים ששולמו	(220)	(68)	(40)	(39)	(136)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	2,583	830	770	44	3,706
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(118)	(90)	(58)	(67)	(566)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(108,926)	34,618	(53,883)	34,418	42,819
ריבית שהתקבלה	3,173	2,291	2,063	1,446	3,940
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(105,871)	36,819	(51,878)	35,797	46,193

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,290	-	110,290	-	102,478
פרעון אגרות חוב	(16,406)	(5,617)	(16,406)	(5,617)	(60,617)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,495)	(835)	(816)	(418)	(1,975)
ריבית ששולמה	(13,791)	(7,249)	(12,469)	(4,499)	(18,170)
חלוקת דיבידנד	(20,001)	(15,000)	(20,001)	(15,000)	(15,000)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	58,597	(28,701)	60,598	(25,534)	6,716
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(44,691)	8,948	9,490	10,307	56,615
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	63,117	6,502	8,936	5,143	6,502
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	18,426	15,450	18,426	15,450	63,117

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 117 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 - 81 אלפי ש"ח, בשנת 2024 - 171 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, 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 2024, 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2025 (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 השני 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: 20 באוגוסט, 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 השני 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: 20 באוגוסט, 2025

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים