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'.<br>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.<br>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'.<br>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- 503 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 155 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה וחוב של כ- 167 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.<br>"**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:**<br>**שם הנאמן**<br>**האחראי מטעם הנאמן**<br>**כתובת**<br>**פרטי התקשרות** | שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.<br>שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון;<br>כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il;<br>כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב<br>טלפון: 03-6389200<br>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;<br>כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il<br>כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב<br>טלפון: 03-6389200<br>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.

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

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<br>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<br>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 מחן 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**<br>**מנכ"ל** | **יואל עזריה**<br>**יו"ר דירקטוריון** | **עודד בלום**<br>**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**<br>**מנכ"ל** | **יואל עזריה**<br>**יו"ר דירקטוריון** | **עודד בלום**<br>**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