קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025



דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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**"), שהדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 אשר התפרסם ביום 22.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-036085) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025**") ושהדוח לרבעון השני של שנת 2025 אשר התפרסם ביום 20.8.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-067622) ("**הדוח לרבעון השני של שנת 2025**"), מצויים 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 ובדוחות לרבעון הראשון והשני של שנת 2025

2.1. **תחום התשתיות והבניה**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 30.9.2025 עמד על כ- 2.6 מיליארד ש"ח גידול של כ- 10% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2024 (אשר עמד על כ- 2.4 מיליארד ש"ח) ובדומה לצבר 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 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2025 - סך מוערך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח (ב)

[1] לשלמות התמונה יצוין כי הצבר אינו כולל את פרויקט המשטרה כפי שפורט על ידי החברה בדוח הדירקטוריון ליום 30.9.24 (אסמכתא מס' 024-01-617881) לאור הודעת המשטרה על הקפאת הפרויקט.

בשנת 2026 - סך מוערך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח; (ג) בשנת 2027 – סך מוערך של כ- 1 מיליארד ש"ח; ו- (ד) בשנת 2028 ואילך – סך מוערך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח).

2.1.2. ביום 23.10.2025 התקבלה בקבוצה הודעה על זכייתה של אורון תשתיות ובניה במכרז של רשות שדות התעופה בישראל, לשם ביצוע עבודות להרחבת המבנה הקרקעי ומתחם המזון של טרמינל 3 בנתב"ג. היקף הפרויקט נאמד בכ-310 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ותקופת ביצוע העבודות בהתאם לתנאי המכרז צפויה להיות כ-30 חודשים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-079512).

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 המידע הקיים בידה למועד הדוח ובכלל כך על ניסיונה והערכותיה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים, על תכניות ואומדנים שלה למועד הדוח, לרבות בהתבסס על מפרט תנאי הפרויקטים. 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 30.9.2025 הינו כ- 1.8 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 0.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם נתקבל היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה), וזאת לעומת כ-2.2 מיליארד ש"ח ליום 30.9.2024 (כולל צבר של כ-1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם באותו מועד היה צפוי להתקבל 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 להתקבל היתר בשנה הקרובה).

יובהר, כי הערכות החברה בדבר מועד קבלת היתרי בנייה וההכנסות מצבר הדירות למכירה 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 בקבלת אישורים מצדדים שלישיים, ממגמות ושינויים מאקרו כלכליים ובטחוניים שעשויים להשפיע על תנאי השוק וכיו"ב.

2.2.2. בתקופת הרבעון השלישי לשנת 2025, מכרה החברה 20 יח"ד (וזאת לעומת 64 יח"ד במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024), לרבות 6 יח"ד בפרויקטים במבשרת ציון, באור יהודה ובסיגליות אשר בנייתם הסתיימה במהלך שנת 2025. לאחר מכירת יח"ד אלו, במהלך הרבעון האחרון, לא נותרו יתרות דירות למכירה בפרויקט מבשרת

ובפרויקט אור יהודה. לאחר תאריך המאזן ועד ליום 25 בנובמבר מכרה החברה 5 יח"ד נוספות.

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

2.2.4. 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, העבודות החלו בחודש ספטמבר 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 ₪. 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 שולמו בחודש ספטמבר 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 בוצעו בחודש נובמבר 2025. לתקן רווח בס'2.3.3

2.3.3. בחודש אוקטובר 2025 שותפות כנרת אורון סיימה לבצע את עבודות ההקמה במחצבת דושן והחלה לפעול באמצעות מתקני הקבע שהוקמו בה.

2.4. **כללי**

2.4.1. ה- EBITDA[2] ברבעון השלישי של שנת 2025 ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2025 הסתכמה בכ- 47 מיליון ש"ח ובכ- 102 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 37 מיליון ש"ח וכ- 110 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של תשעה 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] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.3 מיליון ש"ח ושל כ- 29.2 מיליון ש"ח לרבעון השלישי של שנת 2025 ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2025), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.5 מיליון ש"ח ושל כ-1.9 מיליון ש"ח לרבעון השלישי של שנת 2025 ולתקופה של תשעה 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.

2.4.3. **השפעת מלחמת "חרבות ברזל"** – בהמשך לאמור בסעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות באזור, אשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים החיים וכן לשחרור חלקי של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. כאשר נכון לרבעון השלישי 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה.

2.4.4. **השפעת מבצע "עם כלביא"** – נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים בהערכות החברה לעומת האמור בדוח הדירקטוריון לרבעון השני של 2025.

2.4.5. 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.

2.4.6. 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).

2.4.7. ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה סך של כ- 55,000,000 ש"ח ע.נ. כפירעון סופי של אג"ח (סדרה ב') לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 8.10.2025, אסמכתא מספר 2025-01-074447.

2.4.8. 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 במהלך הרבעון.

2.4.9. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2025.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2025 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	79,163	72,902	102,941	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
פיקדונות וחשבונות ליווי	35,990	45,973	82,752	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר ממשיכת מזומנים עודפים מפרויקט שבנייתו הסתיימה ומתחילת עבודות ביצוע בפרויקטים שנמכרו בהם יח"ד ("פרי סייל") בשנת 2024.
לקוחות ונכסי חוזה	790,534	603,712	637,977	הגידול ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר התעשיה ובמגזר תש"ב. הגידול במגזר תשתיות ובניה נובע גם מעיתוי תשלום התמורה בהתאם לאבני הדרך של הפרויקטים.

נכסים	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	563,924	354,670	301,299	הגידול (נטו) ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של שווי "מלאי דירות" לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית ומנגד, קיטון הנובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
נכסים שוטפים אחרים	87,554	116,554	124,280	הקיטון ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מסיווג השקעות שבוצעו בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית מסעיף "חייבים ויתרות חובה" הכלול ב"נכסים שוטפים אחרים" למלאי קרקעות בעקבות תחילת העבודות בפרויקטים אלו.
חייבים לזמן ארוך	86,581	75,967	80,449	הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.

נכסים	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
רכוש קבוע	272,213	175,480	175,311	הגידול ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מרכישת שתי קרקעות במגזר התעשיה ומרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד הפחתת הנכסים הקיימים.
נכסים לא שוטפים אחרים	125,176	99,390	107,940	הגידול ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה ותום שנת 2024 נובע בעיקר מגידול בנכסים בלתי מוחשיים בעקבות רכישת פעילויות כאמור בסעיף רכוש קבוע ומגידול במס הנדחה.
סה"כ נכסים	**2,041,135**	**1,544,648**	**1,612,949**	

התחייבויות	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	393,923	321,348	256,841	הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים בשלושת המגזרים ובעיקר ממגזר התעשיה להון חוזר (גידול בהיקפי הפעילות) ומימון השקעות. הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממגזר התעשיה (כמוסבר לעיל) ומנגד קיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה בהם נמצאים הפרויקטים השונים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	286,509	209,729	284,299	הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרות הספקים במגזר תעשיות ובמגזר תשתיות ובניה בעקבות הגידול בפעילות העסקית.
זכאים ויתרות זכות	314,446	152,160	196,192	הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפרשות להוצאות/עלויות עבור קבלנים וספקים בגין עבודות שבוצעו במגזר התשתיות והבניה ומהכרה לראשונה של התחייבות פיננסית לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.

התחייבויות	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
מקדמות מדיירים	98,905	180,169	177,492	הקיטון ליום 30 בספטמבר 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.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	71,276	69,536	66,405	הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 לספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע מגובה הקרן על פי לוח סילוקין של האגרת.
התחייבויות שוטפות אחרות	236,333	42,134	42,454	הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת תקופה מקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בשלושה פרויקטים של התחדשות עירונית במגזר ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.
אגרות חוב	232,560	197,250	196,867	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע מהרחבת של סדרה אג"ח ג' ומנגד, תשלום אחרון של קרן אג"ח ב' בסוף הרבעון.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	106,818	78,013	89,911	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א, בעיקר במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	64,536	58,130	64,277	--

התחייבויות	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	הסברים לשינויים ביתרות
הון עצמי מיוחס לבעלים	235,802	236,179	238,211	הקיטון ליום 30 בספטמבר 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.
זכויות שאינן מקנות שליטה	27	--	--	--
סה"כ התחייבויות והון	**2,041,135**	**1,554,648**	**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 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	523,946	531,975	1,515,804	1,322,244	1,860,108	גידול בהכנסות בתקופה המצטברת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעקבות גידול בפעילות במגזר התשתיות והבניה ומגידול בפעילות במגזר התעשיה. הקיטון נטו בסך ההכנסות ברבעון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מקיטון בהכנסות מגזר ייזום נדל"ן ותשתיות ובניה שקוזז מגידול במחזור ההכנסות של מגזר התעשיות כמפורט בהמשך.
רווח גולמי	66,205	55,514	156,994	163,330	207,737	על אף הגידול במחזורי המכירות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, סך הרווח הגולמי קטן. ברבעון סך הרווח הגולמי גדל לעומת הרבעון המקביל אשתקד בכל מגזרי הפעילות. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות	30,546	27,606	86,762	77,219	104,140	הגידול בסך הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות ברבעון השלישי לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מעיתוי הפרשה למענקי עובדים. הגידול בתשעת 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 וכנגזרת מגידול במספר מפעלי הבטון במגזר התעשיה.
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה בהפסד (רווח) שותפות	(626)	(102)	(322)	511	1,142	--

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים לשינויים בתוצאות
	2025	2024	2025	2024		
רווח תפעולי	36,285	28,010	70,554	85,600	102,455	הרווח התפעולי בתשעת החודשים האשונים של שנת 2025 קטן לעומת התקופה המקבילה אשתקד לאור הפגיעה ברווחיות הגולמית אשר השתרשרה לשורת הרווח התפעולי (השפעות מלחמת עם כלביא ועוד על הפעילות ברבעון השני של השנה).
הוצאות מימון, נטו	16,157	13,884	49,188	38,823	54,554	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהגידול בהיקפי החוב (1) במגזר התשתיות ובניה בשל הגידול באשראי הנובע מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום, (2) הרחבת אג"ח סדרה ג' מיום 21.7.24 ומיום 6.5.25 ו- (3) השקעות שמבוצעות, בעיקר במגזר התעשיה. גידול נוסף נובע מהשפעות IFRS16 בגין הסכמי שכ"ד של מפעלי הבטון החדשים שהוקמו במהלך 2024 והוצאות מימון חשבונאיות בגין עסקאות הקומבינציה בהתחדשות עירונית.
הוצאות (הכנסות) מיסים	4,767	3,286	5,669	12,184	12,121	--
רווח (הפסד) נקי	15,361	10,840	15,697	34,593	35,780	--

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	248,979	263,344	761,241	626,085	908,942	השינוי במחזורי המכירות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	14,539	12,996	33,214	34,928	48,394	הגידול בסך הרווח הגולמי ובשיעורו ברבעון השלישי נובע מתמהיל הפרויקטים וסטאטוס הביצוע. הקיטון בסך הרווח הגולמי ושיעורו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד הושפע הן ממבצע "עם כלביא" וממספר פרויקטים בהם בוצעו התאמות בתקציבם בעיקר במהלך הרבעון השני.

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	177,831	183,864	470,329	488,055	656,193	הקיטון ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שלושה פרויקטים שהביצוע בגינם הסתיים במהלך השנה ומנגד משלושה פרויקטים חדשים של התחדשות עירונית שהחלו במהלך השנה ותרומתם בשלבי הביצוע והמכירות הנוכחיים נמוכה. בנוסף, הקיטון נובע מקצב מכירת דירות בפרויקטים ומהשפעות ממתנות של מבצע עם כלביא על קצב הביצוע ברבעון השני.
רווח גולמי	33,289	29,576	79,003	93,593	107,918	הקיטון ברווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע (1) מהירידה במחזור המכירות; (2) מהתאמת עלויות בפרויקטים במהלך

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
						הרבעון הראשון וההשפעה החשבונאית המצטברת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ו- (3) הפרשות שבוצעו, בין היתר, כנגזרת להתארכות משך ביצוע הפרוייקטים ולו"ז מסירת הדירות. הגידול ברווח הגולמי ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מכך שברבעון המקביל, בוצעו התאמות שוטפות בעלויות ורווחיות פרויקטים מסויימים, לרבות בעקבות השפעות מלחמת "חרבות ברזל".

3.2.4. <u>תוצאות הפעילות במגזר התעשייה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
מחזור המכירות	133,350	105,475	348,746	261,357	371,469	מחזור המכירות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה גדל ביחס לתקופות המקבילות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות, בעיקר מפתיחת מפעלי בטון חדשים, גידול בכמויות הנמכרות לרבות עבודות סלילה.
רווח גולמי	15,983	12,548	42,746	35,567	51,787	הגידול ברווח הגולמי ברבעון שלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהיקף המכירות ומתמהיל המוצרים שנמכרו לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	104,151	44,544	(67,710)	(9,445)	131,504	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי נגזר בעיקר מתוצאות החברה בתוספת קיטון בלקוחות והכנסות לקבל לעומת 30.6.25 במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בעקבות גמ"ח ומסירת דירות לדיירים בשלושה פרויקטים שהסתיימו. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נבע בעיקר מתוצאות החברה בנטרול הגידול בלקוחות והכנסות לקבל, בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה בעקבות גידול בהיקף הפעילות, סטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום, ומקיטון במקדמות מדיירים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי לשנת 2024 נוצר בעיקר מהרווח לתקופה בנטרול סעיפי רו"ה שאינם תזרימיים כאשר השפעת השינויים (נטו) בסעיפים המאזניים הרלוונטיים של נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות שולית. תזרים המזומנים ששימש לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2024 נבע מהגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל 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	(50,027)	(27,307)	(66,270)	(68,604)	(106,506)	התזרים ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 שימש בעיקר לרכישת שתי קרקעות במגזר התעשיה ולרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד קיטון ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. ברבעון השלישי של שנת 2024 תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2024	הסברים
	2025	2024	2025	2024		
						נבע בעיקר מגידול ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן. בתשעת החודשים הראשונים של השנה שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעות ברכוש קבוע במגזר התעשיה ומגידול ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(44,093)	(21,625)	110,202	44,359	(28,649)	ברבעון השלישי של שנת 2025 התזרים נטו שימש בעיקר לתשלום אחרון באג"ח סידרה ב' ומנגד, קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במגזר התעשיה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומקבלת אשראי לזמן קצר בעיקר ממגזר התעשיה להון חוזר (גידול בהיקפי הפעילות) ומימון השקעות ומנגד מפרעון אג"ח סידרה ב', הוצאות ריבית ותשלום דיבידנד. ברבעון השלישי של שנת 2024 התזרים נטו שימש להחזרי אשראי זמן קצר בעיקר בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומפרעון קרן אג"ח סידרה ב' ומנגד מהרחבת סדרה אג"ח ג' ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במגזר התעשיה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נבע התזרים נטו מהרחבת סדרה אג"ח ג' ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במגזר התעשיה ומנגד פרעונות קרן של אג"ח סדרה ב' וג' ע"פ לוח סילוקין, תשלום ריביות ותשלום דיבידנד.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	79,163	72,902	79,163	72,902	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 (סדרה 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים
	2025	2024		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	393,923	321,348	256,841	הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת תום שנת 2024 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים בשלושת המגזרים ובעיקר ממגזר התעשיה להון חוזר (גידול בהיקפי הפעילות) ומימון השקעות. הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממגזר התעשיה (כמוסבר לעיל) ומנגד קיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כפועל יוצא משלבי הביצוע והמכירה בהם נמצאים פרויקטים.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	106,818	78,013	89,911	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות ז"א, בעיקר במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
אגרות חוב סחירות	303,836	266,786	263,272	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2024 נובע מהרחבת של סדרה אג"ח ג' ומנגד, תשלום אחרון של קרן אג"ח ב' בסוף הרבעון.

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 30.9.2025 הינו כ- 805 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 455 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 112 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה וחוב של כ- 238 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התעשייה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. אגרות חוב

6.1. 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**")[3]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 בספטמבר 2025
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-110 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה הינו כ-236 מיליון ש"ח.
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים 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-70%.

[3] 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' 2024-01-076030, 2024-01-076696, 2024-01-075369, 2024-01-029978; 2025-01-030383 ו- 2025-01-031651, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

פרטים נוספים

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 30.9.2025 (ש"ח)	295,308,426
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	295,308,426
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	5,906,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2025 (ש"ח)	297,930,000
שווי שוק ליום 30.9.2025 (ש"ח)	314,385,000
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[4]
דירוג למועד זה	Baa1.il[5]
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 ג') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

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

[5] לפרטים ראו ה"ש 4 לעיל.

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפיה לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

7. גילוי בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי

7.1 אירועים במהלך תקופת הדוח –

למעט כמפורט בסעיף 2 לעיל, במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל.

7.2 פרויקטים מהותיים מאוד –

למועד הדוח לחברה חמישה (5) פרויקטים מהותיים מאוד שבהקמה[6] (מתוכם אחד (1) שאינו פרויקט התחדשות עירונית וארבעה (4) פרויקטים של התחדשות עירונית). להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור. לפרטים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה נכון ליום 30.9.2025 ראו סעיף 7.4.2 להלן, וכן לפרטים אודות פרויקטים שהסתיימו נכון למועד הדוח, ראו סעיף 7.4.3 להלן.

7.2.1 פרויקט בראשון לציון (צריפין; פרויקט בביצוע)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,967	180,967	180,141	180,141

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	20,649	20,602	20,268	20,185
עלויות מצטברות בגין בנייה	309,734	270,770	238,042	208,384
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	139.3	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	527,781	488,770	454,882	425,141
סה"כ עלות מצטברת בספרים	527,781	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)	67,931	105,748	138,034	166,797
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	67,931	105,748	138,324	167,087
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	81%	71%	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 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	11	--	3	6	2	63	129
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,559	--	424	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	11	--	3	6	2	28	4
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,559	--	424	843	292	3,993	560
	שטחי מסחר[7]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	11	--	3	6	2	63	129
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	22,831	--	23,678	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	22,831	--	23,678	23,295	20,259	23,132	20,800
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	363	--	363	360	354	352	289
	סה"כ יח"ד מ"ר	44,184	--	44,184	43,760	42,917	42,625	34,332
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	312	312	312	312	277
	יח"ד שוק חופשי	51	--	51	48	42	40	12
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	36,891	36,891	36,891	36,891	32,591
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	7,293	--	7,293	6,869	6,025	5,734	1,741
	שטחי מסחר	2,878	--	2,878	2,878	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	11,350	--	11,350	11,231	10,994	10,930	9,865
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	9,437	9,437	9,437	9,437	9,642
	יח"ד שוק חופשי	22,652	--	22,652	22,589	22,490	22,603	20,839
	שטחי מסחר	16,200	--	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	653,834	--	653,834	654,124	654,037	652,306	651,077
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	571,068	--	571,068	561,467	541,267	533,750	405,407
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	93%	--	93%	92%	91%	90%	74%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	100%	100%	89%

[7] 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- שוק חופשי	65%	--	65%	62%	54%	51%	15%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	27	--	27	30	36	38	101
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,573	--	2,573	2,977	3,840	4,132	8,125
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	35
	יח"ד שוק חופשי	27	--	27	30	36	38	66
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	4,300
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	2,573	--	2,573	2,977	3,840	4,132	12,425
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		26,537	--	--	--	--	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח , יח"ד		1	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		19,477	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	19,477	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	146	--	--	--	--	--	--
	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 אולגה[8] (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	28,644	27,606	26,713	25,721

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	28,931	28,828	28,673	28,572
עלויות מצטברות בגין בנייה	197,663	164,863	141,271	118,792
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	139.3	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	259,943	226,002	201,362	177,791
סה"כ עלות מצטברת בספרים	259,943	226,002	201,362	177,791
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	8,117	9,155	10,048	11,040
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	900	974	1,129	1,229
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	46,897	79,780	99,180	120,977
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	55,914	89,909	110,357	133,246
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	66%	53%	44%	35%
מועד השלמת בנייה צפוי	אוק-26	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.

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

		שנת 2025					
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	8	--	6	1	1	75	37
	יחידות דיור (מ"ר)	924	--	717	133	74	9,099	4,324
	שטחי מסחר[9]	--	--	--	--	--	--	--

[9] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	8	--	6	1	1	75	37
	מחיר ממוצע (מ"ר)	17,823	--	17,552	18,772	18,736	17,416	16,604
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	202	--	202	196	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	23,457	--	23,457	22,740	16,825	22,533	13,435
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	202	--	202	196	195	194	119
	יחידות דיור (מ"ר)	16,858	--	16,858	16,836	16,825	16,819	16,414
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	497,314	--	497,314	494,567	494,094	493,044	485,649
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	408,722	--	408,722	395,691	392,677	386,114	261,233
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	85%	--	85%	82%	82%	82%	50%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	36	--	36	42	43	44	119
	יחידות דיור (מ"ר)	4,482	--	4,482	5,199	5,332	5,406	14.505
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		35,041	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		18,431	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	4	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	491	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	18,431	--	--	--	--	--	--

7.2.3. פרויקט השלום, תל אביב[10] [11](פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	50,249	42,480	35,356	3,850
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	6,126	5,882	5,741	5,239
עלויות מצטברות בגין בנייה	11,225	4,254	2,128	1,955
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,665	2,665	2,665	272
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	139.3	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	70,265	55,281	45,890	11,316
סה"כ עלות מצטברת בספרים	70,265	55,281	45,890	11,316
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	11,043	18,755	25,879	57,385
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,187	10,263	10,404	10,906
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	199,625	207,864	209,990	210,163
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	2,393
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	220,856	236,882	246,273	280,847
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	7%	4%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-28	מאי-28	מאי-28	מאי-28

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.

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

[11] 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.

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	6	--	1	1	4	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	495	--	83	82	330	2,884	--
	שטחי מסחר[12]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	6	--	1	1	4	31	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	38,364	--	36,891	36,151	39,284	36,218	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	37	--	37	36	35	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	3,379	--	3,379	3,297	3,214	2,884	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	37	--	37	36	35	31	--
	יחידות דיור (מ"ר)	36,532	--	36,532	36,523	36,533	36,218	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	395,436	--	395,436	395,059	395,059	395,059	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	126,800	--	126,800	123,699	117,421	104,445	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	37%	--	37%	36%	35%	31%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	63	--	63	64	65	69	--
	יחידות דיור (מ"ר)	7,290	--	7,290	7,373	7,455	7,786	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		14,229	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

[12] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

7.2.4 פרויקט החשמונאים, בת ים[13] [14](פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	45,930	34,619	33,482	32,766
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	10,220	10,081	9,987	9,269
עלויות מצטברות בגין בנייה	7,109	486	233	207
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,927	1,927	1,491	962
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	139.3	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	65,186	47,113	45,193	43,204
סה"כ עלות מצטברת בספרים	65,186	47,113	45,193	43,204
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	28,291	39,603	40,739	41,456
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	16,687	16,826	16,921	17,639
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	296,368	302,991	303,244	303,270
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	436	965
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	341,346	359,420	361,340	363,330
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	5%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	10-12/28	10-12/28	10-12/28	10-12/28

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

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

[14] בדצמבר 2024, התקשרה אורון נדלן 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 ₪ עבור פרויקט החשמונאים בבת ים. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 130 מיליון ש"ח, 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: 2024-01-622972).

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						
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	3	--	2	--	1	80	--
	יחידות דיור (מ"ר)	291	--	194	--	97	7,635	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	120	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	3	--	2	--	1	80	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	27,155	--	26,778	--	27,908	26,240	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	83	--	83	81	81	80	--
	יחידות דיור (מ"ר)	7,926	--	7,926	7,732	7,732	7,635	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	120	--	120	120	120	120	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	83	--	83	81	81	80	--
	יחידות דיור (מ"ר)	26,274	--	26,274	26,261	26,261	26,240	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	552,616	--	552,616	552,616	552,616	552,616	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	226,035	--	226,035	226,035	226,035	226,035	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	43%	--	43%	42%	42%	41%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	112	--	112	114	114	115	--
	יחידות דיור (מ"ר)	12,315	--	12,315	12,509	12,509	12,606	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	437	--	437	437	437	437	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		13,231	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

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

7.2.5 פרויקט ביאליק, חולון[15] [16](פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	6,848	1,797	1,573	1,549
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	10,294	2,358	1,886	1,600
עלויות מצטברות בגין בנייה	1,498	197	187	118
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,388	--	--	--
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	139.3	138.6	138.2	133.6
סה"כ עלות מצטברת	20,028	4,352	3,646	3,267
סה"כ עלות מצטברת בספרים	20,028	4,352	3,646	3,267
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	16,411	21,462	21,687	21,710
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	854	8,790	9,262	9,548
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	112,641	113,943	113,953	114,022
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	1,388	1,388	1,388
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	129,906	145,583	146,290	146,667
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	3%	0%	0%	0%

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

[16] בפברואר 2025, התקשרה אורון נדלן עם שני גורמים ממנים 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 ₪ עבור פרויקט ביאליק בחולון. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לאורון נדלן מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 50 מיליון ש"ח, 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 מיידי מיום 24.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012539).

	תום הרבעון השלישי שנת 2025	תום הרבעון השני שנת 2025	תום הרבעון הראשון שנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
מועד השלמת בנייה צפוי	7-9/28	7-9/28	7-9/28	7-9/28

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					
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	5	--	2	--	3	17	--
	יחידות דיור (מ"ר)	462	--	188	--	274	1,466	--
	שטחי מסחר[17]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	5	--	2	--	3	17	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	26,663	--	30,103	--	24,302	25,949	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	22	--	22	20	20	17	--
	יחידות דיור (מ"ר)	1,928	--	1,928	1,740	1,740	1,466	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	22	--	22	20	20	17	--
	יחידות דיור (מ"ר)	26,120	--	26,120	25,690	25,690	25,949	--
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	202,490	--	202,490	202,490	202,490	202,490	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	51,371	--	51,371	45,711	45,711	39,052	--

[17] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		שנת 2025						
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	28%	--	28%	25%	25%	22%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	57	--	57	59	59	62	--
	יחידות דיור (מ"ר)	5,529	--	5,529	5,717	5,717	5,991	--
	שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		3,474	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

7.3. <u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית</u>[18]

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
האלון, יבנה שטח קרקע 3,080 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 120 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשווק	ליווי בנקאי[19], קבלת היתר בנייה ו- 100% חתימות	100% חתימות, תב"ע מאושרת והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר. צפי התחלת בנייה, ברבעון שני 2026	31	4.3	116	123	238	50	--	--	7

[18] 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.

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

***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 30.9.2025 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

7.5. **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה –**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה[20] (באלפי ₪)					
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	**30.9.2025**	**30.6.2025**	**31.3.2025**	**31.12.2024**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה (ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במונחי עלות)	0-6	6,586	--	--	--
	6-12	--	--	--	--
	12-18	--	--	--	--
	18-24	--	--	--	--
	מעל 24	--	--	--	--
	סך הכל	6,586	--	--	--
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספרי יח"ד)	0-6	5	--	--	--
	6-12	--	--	--	--
	12-18	--	--	--	--
	18-24	--	--	--	--
	מעל 24	--	--	--	--
	סך הכל	5	--	--	--
רווח גולמי צפוי		2,724	--	--	--
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		--	--	--	--

[20] במסגרת זו נכללים יחידות דיור שנותרו לשיווק בפרויקט סיגליות בבאר שבע ; לפרטים נוספים אודות הפרויקט כאמור ראו סעיף 7.2.2 בדוח לרבעון השני של שנת 2025, המובא על דרך ההפניה.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי 30.9.25	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.9.2025	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים[21] צפויה בסיום הפרויקט במליוני ₪
סיגליות ב' באר שבע	סיגליות ב', פרויקט שוק חופשי	רכישת הקרקע בדצמבר 2020 ומאי 2021, התחלת עבודות הקמה בפברואר 2023	יולי-25	100%	5	6,586	741	10,708	2,724	25%	34,000

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 3 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	שנת 2024	
סיגליות ב' באר שבע	--	13,131	12,234	11,813	12,193	14,445

לפרטים בדבר מחיר מכירה ממוצע בפרויקט סיגליות ראו סעיף 7.2.2 בדוח לרבעון השני 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 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.**

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

7.5.1. פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח[22]

פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ₪)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מחיר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עליות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
							תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
אור יהודה	אור יהודה, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע בנובמבר 2019 והתחלת עבודות הקמה במרץ 2022	אפריל-25	100%	239	1,720	32,489	437,720	31,608	368,500	881	69,220	3%	16%	22,144	16,325
מבשרת ציון	מבשרת ציון, פרויקט "מחיר למשתכן"	רכישת הקרקע במאי 2017 והתחלת עבודות הקמה באוגוסט 2021	יוני-25	100%	211	1,729	17,715	364,839	23,543	254,828	-5,828	110,011	-33%	30%	26,046	17,866

[22] במסגרת זו נכללים הפרויקטים שהסתיימו באור יהודה ובמבשרת ציון; לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ראו סעיף 7.4.2 לדוח לרבעון השני של שנת 2025, המובא על דרך ההפניה.

7.5.2. עוד יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.9 בדוח התקופתי לשנת 2024, לסעיף 7.4.2 לדוח הרבעון הראשון לשנת 2025 ולסעיף 7.4.3 לדוח הרבעון השני לשנת 2025, לא חלו שינויים.

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

תאריך 26 לנובמבר, 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 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 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	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	12-20

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חיפה, 26 בנובמבר, 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	79,163	72,902	102,941
פקדונות בחשבונות ליווי	35,990	45,973	82,752
לקוחות ונכסי חוזה	790,534	603,712	637,977
חייבים ויתרות חובה	71,161	105,383	109,181
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	563,924	354,670	301,299
מלאי חומרים	16,393	11,171	15,099
סה"כ נכסים שוטפים	1,557,165	1,193,811	1,249,249
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	86,581	75,967	80,449
השקעות והלוואות בשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	30,256	26,026	27,459
נכסי מיסים נדחים	14,188	6,024	13,117
רכוש קבוע, נטו	272,213	175,480	175,311
נכס בגין זכות שימוש	65,890	65,281	65,307
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14,842	2,059	2,057
סה"כ נכסים לא שוטפים	483,970	350,837	363,700
סה"כ נכסים	2,041,135	1,554,648	1,612,949

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

	ליום 30 בספטמבר		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	393,923	321,348	256,841
חלויות שוטפות של אגרות חוב	71,276	69,536	66,405
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	286,509	209,729	284,299
זכאים ויתרות זכות	314,446	152,160	196,192
התחייבות בגין שירותי בניה	216,313	24,092	24,079
מקדמות מדיירים	98,905	180,169	177,492
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	20,020	18,042	18,375
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,401,392	975,076	1,023,683
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	232,560	197,250	196,867
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	106,818	78,013	89,911
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,342	2,897	3,363
התחייבות בגין חכירה	47,459	49,099	48,533
התחייבות מסים נדחים	7,601	-	6,247
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	403,914	333,393	351,055
הון			
הון מניות	6,521	6,513	6,513
פרמיה	65,415	64,188	64,318
יתרת רווח	195,377	198,521	199,708
קרנות הון	(31,511)	(33,043)	(32,328)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	235,802	236,179	238,211
זכויות שאינן מקנות שליטה	27	-	-
סה"כ הון	235,829	236,179	238,211
סה"כ התחייבויות והון	2,041,135	1,554,648	1,612,949

26 בנובמבר, 2025

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	751,503	626,049	241,233	263,344	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	470,329	488,055	177,831	183,864	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	293,972	208,140	104,882	84,767	295,165
סה"כ הכנסות	1,515,804	1,322,244	523,946	531,975	1,860,108
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	719,731	590,714	226,038	249,587	851,765
עלות מכירת ובניית דירות	384,897	392,323	141,801	153,408	545,982
עלות מכירות חומרים	254,182	175,877	89,902	73,466	254,624
סה"כ עלות ההכנסות	1,358,810	1,158,914	457,741	476,461	1,652,371
רווח גולמי	156,994	163,330	66,205	55,514	207,737
הוצאות הנהלה וכלליות	73,916	65,256	26,567	22,543	87,213
הוצאות מכירה ושיווק	12,846	11,963	3,979	5,063	16,927
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(85)	314	(518)	(422)	(24)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(237)	197	(108)	320	1,166
רווח מפעולות רגילות	70,554	85,600	36,285	28,010	102,455
הכנסות מימון	1,634	3,139	499	1,480	3,824
הוצאות מימון	50,822	41,962	16,656	15,364	58,378
הוצאות מימון, נטו	49,188	38,823	16,157	13,884	54,554
רווח לפני מיסים על הכנסה	21,366	46,777	20,128	14,126	47,901
הוצאות מיסים על הכנסה	(5,669)	(12,184)	(4,767)	(3,286)	(12,121)
רווח לתקופה	15,697	34,593	15,361	10,840	35,780
הפסד כולל אחר					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
הפסד בגין גידור	-	(99)	-	(99)	-
סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה	-	(99)	-	(99)	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	15,697	34,494	15,361	10,741	35,780

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

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	15,670	34,593	15,317	10,840	35,780
זכויות שאינן מקנות שליטה	27	-	44	-	-
	15,697	34,593	15,361	10,840	35,780
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.24	0.53	0.23	0.17	0.55
רווח למניה מדולל	0.24	0.53	0.23	0.17	0.55

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי 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	-	-	-	15,670	-		27	15,697
תשלום מבוסס מניות	8	1,097	817	-	-	1,922	-	1,922
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	6,521	65,415	6,916	195,377	(38,427)	235,802	27	235,829

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי 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
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	6,513	64,125	3,356	-	178,928	(38,427)	214,495
רווח לתקופה	-	-	-	(99)	34,593	-	34,494
תשלום מבוסס מניות	-	63	2,127	-	-	-	2,190
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	(15,000)	-	(15,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024	6,513	64,188	5,483	(99)	198,521	(38,427)	236,179

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

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי 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 ביולי, 2025	6,517	64,902	6,969	180,060	(38,427)	220,021	(17)	220,004
רווח לתקופה	-	-	-	15,317	-	15,317	44	15,361
תשלום מבוסס מניות	4	513	(53)	-	-	464	-	464
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	6,521	65,415	6,916	195,377	(38,427)	235,802	27	235,829

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי 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
יתרה ליום 1 ביולי, 2024	6,513	64,125	5,111	-	187,681	(38,427)	225,003
רווח לתקופה	-	-	-	(99)	10,840	-	10,741
תשלום מבוסס מניות	-	63	372	-	-	-	435
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024	6,513	64,188	5,483	(99)	198,521	(38,427)	236,179

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 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.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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 לתקופה	15,697	34,593	15,361	10,840	35,780
הוצאות מיסים על ההכנסה	5,381	2,949	3,184	1,091	4,541
פחת והפחתות	14,664	11,946	5,162	4,323	16,231
פחת בגין נכסי זכות שימוש	14,573	9,853	5,090	3,841	14,265
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(85)	314	(518)	(422)	(24)
שינוי במיסים נדחים	289	9,235	1,584	2,195	7,583
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	(70)	104	(195)	424	(464)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	1,922	2,191	464	436	2,936
הוצאות מימון, נטו	49,188	38,823	16,157	13,884	54,554
	101,559	110,008	46,289	36,612	135,402
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(152,557)	(204,754)	66,292	(58,456)	(232,914)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(26,000)	(22,774)	24,274	11,737	(41,384)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(11,403)	10,858	16,547	(6,304)	85,340
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	26,748	(42,158)	2,175	(29,661)	884
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	(78,587)	6,318	(29,563)	13,964	3,641
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	79,716	139,903	(18,479)	74,434	189,527
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(21)	(15)	(8)	(15)	451
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(1,294)	(518)	(454)	3,041	(4,446)
	(163,398)	(113,140)	60,784	8,740	1,099
מיסים ששולמו	(5,871)	(6,413)	(2,922)	(908)	(6,709)
מיסים שהתקבלו	-	100	-	100	1,712
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(67,710)	(9,445)	104,151	44,544	131,504

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	(82,424)	(49,931)	(72,424)	(4,586)	(54,774)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,778	3,026	750	2,706	6,354
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בחשבונות ליווי, נטו	46,762	(24,104)	24,369	(26,538)	(60,883)
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')	(30,100)	-	-	-	-
הלוואות לשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(3,000)	-	(3,000)	-	-
ריבית שהתקבלה	714	2,405	278	1,111	2,797
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	(66,270)	(68,604)	(50,027)	(27,307)	(106,506)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,290	102,478	-	102,478	102,478
פרעון אגרות חוב	(71,406)	(60,617)	(55,000)	(55,000)	(60,617)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	34,000	76,569	34,000	15,569	96,569
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(14,806)	(9,308)	(4,940)	(4,183)	(13,282)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	133,661	(3,652)	(931)	(64,993)	(68,939)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(20,001)	(15,000)	-	-	(15,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(16,187)	(12,086)	(5,642)	(5,371)	(17,566)
ריבית ששולמה	(45,349)	(34,025)	(11,580)	(10,125)	(52,292)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	110,202	44,359	(44,093)	(21,625)	(28,649)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(23,778)	(33,690)	10,031	(4,388)	(3,651)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	102,941	106,592	69,132	77,290	106,592
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	79,163	72,902	79,163	72,902	102,941

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 14.7 מיליוני ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 – 0.2 מיליוני ש"ח, בשנת 2024 – 1.1 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות. בנוסף, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, מכרה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 2,635 אלפי ש"ח שאינו במזומן.

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, הכירה החברה בנכס זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה בסך 15.2 מיליוני ש"ח, בעיקר כתוצאה משכירות כלי רכב חדשים (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 - 44 מיליוני ש"ח, ובשנת 2024 - 48 מיליוני ש"ח, בעיקר כתוצאה מהסכמי שכירות להשכרת מפעלי בטון חדשים שבשימוש הקבוצה).

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 הכירה החברה במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 287 מיליוני ש"ח וזאת בגין עסקאות קומבינציה שהוכרה בדוחות הכספיים בתקופת הדוח.

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

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

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר חציבת אגרגטים במחצבה, ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלה לחומרים אלה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ג. השפעות חרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1 ה' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות באזור, אשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים החיים וכן לשחרור חלקי של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. כאשר נכון לרבעון השלישי 2025, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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 השני. 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	751,503	626,049	241,233	263,344	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות	445,951	488,055	163,719	183,864	649,250
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (*)	24,378	-	14,112	-	6,943
הכנסות ממכירת חומרים	293,972	208,140	104,882	84,767	295,165
סה"כ	1,515,804	1,322,244	523,946	531,975	1,860,108
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	751,503	626,049	241,233	263,344	908,750
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	470,329	488,055	177,831	183,864	656,193
הכנסות ממכירת חומרים	293,972	208,140	104,882	84,767	295,165
סה"כ	1,515,804	1,322,244	523,946	531,975	1,860,108

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 23 לאוקטובר 2025, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) בע"מ (100%) הודעה מרשות שדות התעופה על זכייה במכרז לביצוע עבודות להרחבת המבנה הקרקעי ומתחם המזון של טרמינל 3 בנתב"ג. העבודה הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 310 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה למדד תשומות הבניה והמסחר. תקופת העבודות הינה כ- 30 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ב. בהמשך לאמור בביאור 12(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, שותפות כנרת אורון סיימה לבצע את עבודות ההקמה במחצבת דושן והחלה לפעול באמצעות מתקנה החציבה הקבועים שהוקמו בה בחודש אוקטובר 2025.

ג. בהמשך לאמור בביאור 17ה'(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש ספטמבר 2025, הודיעה החברה לבית משפט על אישור הסדר הגישור, בו עליה לשלם לתובעת סך של כ- 5% מסך התביעה שהוגשה. בית המשפט אישר את הסדר הפשרה והחברה יצרה הפרשה בהתאם.

ד. 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, ולתקופת חכירה של 98 שנים. תשלום התמורה בגין הקרקע, התשלום לרשויות השונות, והחתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית וחוזה חכירה מול רמ"י חלו לאחר תאריך המאזן. הקרקע מיועדת לעת זו, להקמת מפעלי קצה בתחום התעשיה.

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

ו. ביום 21 ביוני, 2025 קיבלה חברה בת של החברה (100%; אורון תעשיות 18 בע"מ) הודעת זכיה במכרז של רמ"י, לחכירת מתחם באזור תעשייה מכבים, במועצה אזורית מטה בנימין בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, ולתקופת חכירה של 98 שינם. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח השונות. החברה פועלת על מנת להשלים את החתימה על חוזה תשתיות מול המועצה המקומית ועל חוזה החכירה מול רמ"י. הקרקע מיועדת לעת הזו, להקמה של מפעלי קצה בתחום התעשיה. החכירה לתקופה של 98 שנים.

ז. בחודש יולי, 2025 החברה שילמה את התמורה לרבות הוצאות הפיתוח השונות, בסך של כ-8 מיליון ש"ח, לצורך הקמת מפעל לייצור אלומיניום. נכון למועד הדוח החברה פועלת להשלמת החתימה על הסכם פיתוח לחכירה, לקרקע שנתקבלה בהקצאה בפטור ממכרז, לתקופת חכירה של 49 שנים באזור התעשייה בעמק שרה בבאר שבע שייעודה לתעשייה.

ח. 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 והונפקו בריבית אפקטיבית של 7.02%. 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.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

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 חציבת אגרגטים במחצבה, ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	751,503	470,329	293,972	-	1,515,804
הכנסות בין מגזריות	9,738	-	54,774	(64,512)	-
סה"כ הכנסות המגזר	761,241	470,329	348,746	(64,512)	1,515,804
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	33,214	79,003	42,746	2,031	156,994
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(85)	-	(85)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					86,762
הוצאות מימון, נטו					49,188
הכנסות אחרות, נטו					(237)
רווח לפני מס					21,366

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	626,049	488,055	208,140	-	1,322,244
הכנסות בין מגזריות	36	-	53,217	(53,253)	-
סה"כ הכנסות המגזר	626,085	488,055	261,357	(53,253)	1,322,244
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	34,928	93,593	35,567	(758)	163,330
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	314	-	314
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					77,219
הוצאות מימון, נטו					38,823
הוצאות אחרות, נטו					197
רווח לפני מס					46,777

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	241,233	177,831	104,882	-	523,946
הכנסות בין מגזריות	7,746	-	28,468	(36,214)	-
סה"כ הכנסות המגזר	248,979	177,831	133,350	(36,214)	523,946
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	14,539	33,289	15,983	2,394	66,205
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(518)	-	(518)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					30,546
הוצאות מימון, נטו					16,157
הכנסות אחרות, נטו					(108)
רווח לפני מס					20,128

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	263,344	183,864	84,767	-	531,975
הכנסות בין מגזריות	-	-	20,708	(20,708)	-
סה"כ הכנסות המגזר	263,344	183,864	105,475	(20,708)	531,975
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	12,996	29,576	12,548	394	55,514
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(422)	-	(422)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					27,606
הוצאות מימון, נטו					13,884
הוצאות אחרות, נטו					320
רווח לפני מס					14,126

	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
הכנסות אחרות, נטו					1,166
רווח לפני מס					47,901

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 בספטמבר, 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	568,725	926,220	520,066	26,124	2,041,135
התחייבויות המגזר	321,501	732,702	424,032	327,071	1,805,306

ליום 30 בספטמבר, 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	349,374	780,709	356,941	57,624	1,544,648
התחייבויות המגזר	203,307	567,347	267,145	270,670	1,308,469

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 המגזר	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 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	55,164	55,801
אגרות חוב (סדרה ג')	303,836	211,622	207,471

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	54,181	55,341
אגרות חוב (סדרה ג')	314,385	221,350	217,257

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	1
נתונים על המצב הכספי	2-3
נתונים על הרווח הכולל	4
נתונים על תזרימי המזומנים	5-6
מידע נוסף	7

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 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה 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, 26 בנובמבר, 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3,084	55,165	63,117
הלוואות לחברות מאוחדות	166,230	134,549	135,988
חייבים ויתרות חובה	670	2,031	1,001
סה"כ נכסים שוטפים	169,984	191,745	200,206
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	232,326	200,986	204,204
הלוואות לחברות מאוחדות	138,999	112,694	100,061
נכסי מיסים נדחים	2,981	1,392	1,188
רכוש קבוע, נטו	2,305	1,351	1,636
נכס בגין זכות שימוש	4,835	6,242	5,826
סה"כ נכסים לא שוטפים	381,446	322,665	312,915
סה"כ נכסים	551,430	514,410	513,121

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		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	71,276	69,536	66,405
ספקים ונותני שירותים	2,114	1,380	1,436
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,088	2,308	2,367
זכאים ויתרות זכות	4,536	3,160	4,051
סה"כ התחייבויות שוטפות	80,014	76,384	74,259
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	232,560	197,250	196,867
התחייבויות בגין חכירה	3,054	4,212	3,784
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	235,614	201,462	200,651
הון			
הון מניות רגילות	6,521	6,513	6,513
פרמיה	65,415	64,188	64,318
עודפים	195,377	198,906	199,708
קרנות הון	(31,511)	(33,043)	(32,328)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	235,802	236,564	238,211
סה"כ התחייבויות והון	551,430	514,410	513,121

תאריך אישור הדוחות הכספיים — **26 בנובמבר, 2025**

גילי עזריה **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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	22,176	18,223	7,392	6,074	24,497
רווח גולמי	22,176	18,223	7,392	6,074	24,497
הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	19,780	18,136	6,744	6,484	24,494
הוצאות אחרות	-	-	-	-	675
סה"כ הוצאות הפעלה	19,780	18,136	6,744	6,484	25,169
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	2,396	87	648	(410)	(672)
הכנסות מימון	17,670	13,305	6,533	4,963	17,115
הוצאות מימון	16,912	12,246	6,336	4,992	17,046
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	758	1,059	197	(29)	69
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	13,603	33,884	14,710	11,314	36,606
רווח לפני מיסים על הכנסה	16,757	35,030	15,555	10,875	36,003
מיסים על הכנסה	(1,087)	(437)	(238)	(35)	(223)
רווח לתקופה	15,670	34,593	15,317	10,840	35,780
הפסד כולל אחר סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
הפסד בגין גידור	-	(99)	-	(99)	-
סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה	-	(99)	-	(99)	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	15,670	34,494	15,317	10,741	35,780

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה 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 לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	15,670	34,593	15,317	10,840	35,780
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(13,603)	(33,884)	(14,710)	(11,314)	(36,606)
פחת הפחתות	445	318	163	111	442
פחת בגין נכסי זכות שימוש	1,811	1,345	408	548	1,801
מסים נדחים, נטו	71	(66)	48	(28)	(18)
הוצאות מיסים	1,016	503	190	63	241
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	538	532	164	118	705
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(758)	(1,059)	(197)	29	(69)
	5,190	2,282	1,383	367	2,276
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	479	(46)	1,587	235	884
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	384	373	(3)	(19)	294
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(130)	(889)	153	239	288
	733	(562)	1,737	455	1,466
מיסים שהתקבלו	-	100	-	100	100
מיסים ששולמו	(406)	(107)	(186)	(39)	(136)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	5,517	1,713	2,934	883	3,706
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(819)	(243)	(701)	(153)	(566)
פרעון (מתן) הלוואות מ(ל)חברות מוחזקות, נטו	(76,257)	27,632	32,669	(6,986)	42,819
ריבית שהתקבלה	9,700	4,123	6,527	1,832	3,940
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(67,376)	31,512	38,495	(5,307)	46,193
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,290	102,478	-	102,478	102,478
פרעון אגרות חוב	(71,406)	(60,617)	(55,000)	(55,000)	(60,617)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,946)	(1,521)	(451)	(686)	(1,975)
ריבית ששולמה	(15,111)	(9,902)	(1,320)	(2,653)	(18,170)
חלוקת דיבידנד	(20,001)	(15,000)	-	-	(15,000)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	1,826	15,438	(56,771)	44,139	6,716
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(60,033)	48,663	(15,342)	39,715	56,615
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	63,117	6,502	18,426	15,450	6,502
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	3,084	55,165	3,084	55,165	63,117

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 294 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 – 36 אלפי ש"ח, בשנת 2023 - 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 30.6.2025 (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 השלישי 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: 26 בנובמבר, 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 השלישי 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: 26 בנובמבר, 2025

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים