קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2026



דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2026

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

חלק ג' | אפקטיביות הבקרה הפנימית

קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק א'

דוח דירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (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 2025 אשר התפרסם ביום 19.3.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-024415) ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**"), מצוי בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

החברה פועלת בארבעה 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 בת 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

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

1.2. **תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל -** תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות אורון נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של 100% ("**אורון נדל"ן**") של החברה, באמצעותה פועלת הקבוצה הן לייזום, תכנון ושיווק פרויקטים למגורים בישראל והן כקבלן מבצע במרבית הפרויקטים (לרבות כקבלן מפתח המעסיק קבלני משנה). 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 2025.

1.4. **תחום אחרים ("תחום אחרים")** – בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בתחומי פעילות המשיקים לתחומי הפעילות כפי שפורטו לעיל. תחום זה כולל ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה, אותו מבצעת הקבוצה על ידי אורון משאבים בע"מ ("**אורון משאבים**"), חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה. בנוסף, תחום זה כולל מתן שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות באמצעות חברת אורון עו"ז בע"מ ("**אורון עו"ז**") שהינה חברת בת בבעלות מלאה של אורון משאבים, וכן ייצור והתקנה של אלמנטים טרומים, באמצעות חברת אורון טרומי בע"מ ("**אורון טרומי**") אשר 90.01% ממניותיה מוחזקות על ידי אורון משאבים. נכון למועד הדוח החברות במסגרת תחום ה"אחרים" משרתות בעיקר את תחומי הפעילות המפורטים לעיל.

2. הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2025

2.1. תחום התשתיות והבניה

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 31.3.2026 עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח, קיטון של כ- 10% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.3.2025 (אשר עמד על כ- 2.8 מיליארד ש"ח) וקיטון של כ-7% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2025 (אשר עמד על כ- 2.7 מיליארד ש"ח). עיתוי משוער להכרה בהכנסה של צבר ההזמנות **הקיים**, הינו כלהלן: (א) החל מיום 1.4.2026 ועד ליום 31.12.2026 - סך מוערך של כ- 0.8 מיליארד

ש"ח (ב) בשנת 2027 - סך מוערך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח; (ג) בשנת 2028 – סך מוערך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח; ו- (ד) בשנת 2028 ואילך – סך מוערך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח).

2.1.2. ביום 05.05.2026 זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של חוצה ישראל, בקשר עם ביצוע עבודות הקמה של מתח"ם הטייסים. היקף הפרויקט נאמד בכ- 166 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), למשך 31 חודשי ביצוע מיום קבלת צו התחלת עבודה.

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

2.2. תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.2.1. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) ליום 31.3.2026 הינו כ- 1.6 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 0.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטי התחדשות עירונית שבגינם יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה), וזאת לעומת כ-1.9 מיליארד ש"ח ליום 31.3.2025 (כולל צבר של כ- 1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם היה צפוי היתר בשנה הקרובה נכון לאותו מועד). צבר הדירות כאמור ליום 31.12.2025 עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 240 מיליון ש"ח בגין פרויקט התחדשות עירונית שבגינו יש היתר בניה מאושר או צפוי להתקבל היתר בניה בשנה הקרובה).

2.2.2. בהמשך לאמור בסעיף 5.10.1 לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 23 במרץ 2026, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט האלון יבנה, המתייחס להקמת שני בניינים, בני 16 קומות הכוללים במצטבר 120 יח"ד (כאשר מתוכן 93 יח"ד לשיווק). לפרטים נוספים ראו בדוח התקופתי לשנת 2025 וכן בדיווח מיידי מיום 23.03.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027948), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.3. בהמשך לאמור בסעיף 5.10 בדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 26 במרץ, 2026 התקשרה אורון נדל"ן עם גורם ממן בהסכם מימון וליווי פיננסי לטובת פרויקט האלון יבנה, לרבות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר בהיקף כולל של עד כ- 317 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027948), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר מועד קבלת היתרי בנייה ומועד תחילת הבנייה הצפוי 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 ועל פי תוכניות הבנייה הקיימות. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בשל עיכובים בלוחות הזמנים ותהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

2.2.4. בתקופת הדוח מכרה החברה 5 יח"ד (וזאת לעומת 22 יח"ד במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025). לאחר תאריך המאזן ועד ליום 12 במאי מכרה החברה 2 יח"ד נוספות.

2.2.5. בהמשך לאמור בסעיף 5.3 בדוח התקופתי לשנת 2025, יתרת ההון העצמי העודף ל-31 במרץ 2026 עומדת על כ- 130 מיליון ש"ח כהגדרתו בסעיף כאמור.

2.3. תחום התעשייה

2.3.1. בהמשך לאמור בסעיף 4.2 בדוח התקופתי לשנת 2025, במהלך הרבעון הראשון של 2026 החלה החברה בביצוע עבודות להקמת מפעל בטון נוסף באופקים - א.ת. שקד, המפעל צפוי לכלול 2 ראשי ייצור ולמועד הדוח העבודות מתוכננות להסתיים במהלך השנה.

2.4. כללי

2.4.1. ה- EBITDA[1] ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמה בכ- 37 מיליון ש"ח, לעומת כ- 36 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.4.2. ביום 16 בינואר 2026 הנפיקה החברה, בדרך של הצעה פרטית, 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע.נ כ"א למשקיעים מסווגים במחיר של 17 ש"ח למניה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006998)[2].

2.4.3. ביום 12 למרץ 2026 הודיעה מידרוג על הותרת הדירוג של החברה ואג"ח שהנפיקה החברה (סדרה ג') על Baa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-022355).

2.4.4. ביום 13 במאי 2026 הודיעה החברה כי הוגשה נגד אורון נדל"ן תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי מרבית רוכשי הדירות בפרויקט "נוריות" של אורון נדל"ן בראשון לציון, בסכום כולל של כ-41.5 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה נטען בעיקר לאיחור במסירת דירות בפרויקט וכן לסעדים ולנזקים נלווים הנטענים על ידי התובעים. אורון נדל"ן לומדת ובוחנת את פרטי התביעה ולהערכתה עומדות לה טענות הגנה טובות. עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי כאמור, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו. הערכות החברה כאמור לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש,

---

[1] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.7 מיליון ש"ח לרבעון הראשון של שנת 2026), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.4 מיליון ש"ח לרבעון הראשון של שנת 2026). 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] לשלמות התמונה יצוין כי ביו ם 7.1.2026 וביום 16.1.2026 בעלי השליטה מכרו, במצטבר, מניות בשיעור המהווה כ- 2.5% וכ- 2.29% (בהתאמה), מההון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.1.2026 ומיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003281 ו- 2026-01-006997 , בהתאמה).

כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה התפתחויות בהליך המשפטי והחלטות שיפוטיות שיתקבלו במסגרתו.

2.4.5. ביום 14 במאי 2026 הוגשה נגד אורון נדל"ן תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מרבית רוכשי הדירות בפרויקט של אורון נדל"ן במבשרת ציון, בסכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה נטען בעיקר לאיחור במסירת דירות בפרויקט וכן לסעדים ולנזקים נלווים הנטענים על ידי התובעים. אורון נדל"ן לומדת ובוחנת את פרטי התביעה ולהערכתה עומדות לה טענות הגנה טובות. עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי כאמור, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו. הערכות החברה כאמור לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה התפתחויות בהליך המשפטי והחלטות שיפוטיות שיתקבלו במסגרתו.

2.4.6. ביום 14 במאי 2026 הודיעה החברה על תוצאות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, במסגרתה אושרו הנושאים הבאים: מדיניות תגמול מעודכנת, הסמכת יו"ר דירקטוריון החברה למלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונת קרובו כמנכ"ל החברה ותנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 4 במאי 2026 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2026-01-041171) וכן דיווח מיידי מיום 14 במאי 2026 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2026-01-044459), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.4.7. **סביבה כללית (ריבית ואינפלציה)** – למועד פרסום הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת הסביבה הכלכלית כאמור על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.4.8 **השפעת מבצע "שאגת הארי"** - כפי שתואר בסעיף 2.9 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שאגת הארי". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות חברות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות במהלך חודש מרץ ובמהלך חודש אפריל, כתוצאה מהשבתה ו/או האטת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף וגיוס חלק מכח האדם הניהולי בפרויקטים למילואים. ההשפעות לעיל באו לידי ביטוי בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה ובהתאם בהפחתת הפעילות במתקני התעשייה. מטבע הדברים, העלויות הקבועות בהן נשאה החברה במהלך תקופת המבצע, 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. למועד הדוח הוכרזה הפסקת אש אשר הובילה להפסקת התקיפות, לצד משא ומתן המתנהל בין ארצות הברית לאיראן, במקביל לשיחות המתנהלות בין ממשלת ישראל לממשלת לבנון. השפעת המלחמה על המשק הישראל ועל הפעילות העיסקית, לרבות של הקבוצה, מאופיינת למועד הדוח בחזרה הדרגתית לשגרה ובהתאמה כהשפעה

המאותרת כנקודתית וזמנית בתקופת המלחמה, לצד אי וודאות ביטחונית וכלכלית. לפרטים נוספים אודות השפעות המבצע על תוצאות פעילות החברה ראו הסברי החברה כמפורט בסעיף 3 להלן.

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

2.4.9 לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 31.3.2026.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2026 (אלפי ש"ח):

נכסים	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	80,683	79,575	133,860	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026.
פיקדונות וחשבונות ליווי	27,298	63,000	18,120	הסעיף מתייחס למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים בלבד. הקיטון ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משימוש בפקדונות בפרויקטים בהם מבצעים עבודות. הגידול ביתרת הפיקדונות לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מתקבולים בפרויקט שהחל בשנת 2025.
לקוחות ונכסי חוזה	806,123	758,141	798,725	הגידול ליום 31 למרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר ממגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים אשר מושפע מעיתוי התשלומים של רוכשי הדירות ומפתיחת מגזר אחרים שהחל לבצע עבודות/שירותים לצדדי ג'.

נכסים	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	530,723	409,062	563,443	הגידול (נטו) ליום 31 למרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בשני פרויקטי התחדשות עירונית ומנגד קיטון הנובע מהתקדמות בביצוע הפרויקטים ומכירת דירות נוספות. הקיטון (נטו) ליום 31 למרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע מהתקדמות הביצוע ומכירת דירות נוספות בפרויקטים הקיימים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ובעיקר בשני פרויקטים שצפויים להימסר במהלך שנת 2026.
נכסים שוטפים אחרים	89,993	136,270	74,568	הקיטון ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד 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. הגידול ליום 31 במרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בניה בפרויקט חדש בהתחדשות עירונית שקיבל היתר בניה (האלון, יבנה).
חייבים לזמן ארוך	95,346	79,772	90,166	הגידול ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהמשך ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
רכוש קבוע	282,904	182,585	283,068	הגידול ליום 31 למרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת שתי קרקעות לטובת פעילות התעשיה והמשך הקמת מפעלי בטון ומרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד הפחתת הנכסים הקיימים.

נכסים	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
נכסים לא שוטפים אחרים	139,762	112,982	142,351	הגידול ליום 31 למרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה בנכס זכות שימוש בגין הסכם השכירות למשרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה ומהכרה בנכס בלתי מוחשי מרכישת הפעילויות כאמור בסעיף רכוש קבוע.
סה"כ נכסים	**2,052,832**	**1,821,387**	**2,104,301**	

התחייבויות	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	304,091	377,469	308,453	הקיטון נטו ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר תשתיות ובניה כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם ומקיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בעקבות שלושה פרויקטים שנמסרו במהלך שנת 2025, שקוזז מגידול יתרות האשראי במגזר התעשיה כתוצאה מרכישת קרקע.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	247,720	266,743	367,437	הקיטון ליום 31 במרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר ממגזר התשתיות ובניה, בין היתר מעיתוי תשלום חשבונות ספקים/קבלנים ומהאטה מסויימת בהיקפי הפעילות בחודש מרץ עקב מבצע "שאגת הארי".
זכאים ויתרות זכות	268,936	233,174	321,982	הגידול נטו ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות פיננסית לדיירי הבניינים המפונים בשני פרויקטים של התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. הקיטון לעומת תום שנת 2025 נובע, בין היתר, מניצול מקדמות שנתקבלו ממזמיני עבודה במהלך שנת 2025 ומהאטה מסויימת בהיקפי הפעילות בחודש מרץ עקב מבצע "שאגת הארי".
מקדמות מדיירים	105,183	154,640	87,480	הקיטון נטו ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בשני פרויקטים שצפוים להימסר בשנת 2026, שקוזזו ממקדמות שנתקבלו מדיירים בשני פרויקטים שהחלו בחציון השני של שנת 2025. הגידול לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מתנאי התשלום במכירת דירות בשני פרויקטים שהחלו בשנה קודמת.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	85,653	69,891	78,562	הגידול בחלויות שוטפות ליום 31 למרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע משתי הרחבות סדרה של אג"ח ג' שבוצעו בשנת 2025 ומנגד פרעון מלא של אג"ח ב' בהתאם ללוח הסילוקין. הגידול ליום 31 למרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע מריבית לשלם בגין אגח ג'.
התחייבויות שוטפות אחרות	218,151	125,264	225,727	הגידול ליום 31 במרץ 2026 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בשני פרויקטי התחדשות עירונית במגזר ייזום וביצוע נדל"ן למגורים.

התחייבויות	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
אגרות חוב	280,124	196,684	280,633	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משתי הרחבות סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ב'.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	106,396	84,965	100,321	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	80,149	65,478	83,368	הגידול ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לזמן ארוך בגין הסכם שכירות של משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה (נכס זכות שימוש).
הון עצמי מיוחס לבעלים	355,934	247,079	250,047	הגידול ליום 31 במרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקת הון מניות של כ- 100 מיליון ₪ ומרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן.
זכויות שאינן מקנות שליטה	495	--	291	
סה"כ נכסים	**2,052,832**	**1,821,387**	**2,104,301**	

3.2. תוצאות הפעילות

3.2.1. להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד (אלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025		
מחזור המכירות	418,078	501,278	2,042,246	הקיטון במחזור ההכנסות ברבעון הראשון לשנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון מסויים בהיקפי כלל הפעילויות כמפורט בהמשך, בעיקר מהשלכות מבצע שאגת הארי במהלך הרבעון .

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025		
רווח גולמי	55,995	52,409	226,601	על אף הקיטון במחזור המכירות סך הרווח הגולמי גדל לעומת הרבעון המקביל אשתקד. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	26,729	26,102	115,297	--
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה ברווח שותפות	3,186	328	(444)	הגידול בהוצאות האחרות נובע מתוצאות שותפות כנרת אורן שהחלה את פעילותה המסחרית בתחילת השנה ובנוסף הושפעה ממבצע "שאגת הארי".
רווח תפעולי	26,080	25,979	111,748	--
הוצאות מימון, נטו	17,869	15,108	72,467	הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה וצרכי המימון הנגזרים מכך והאטה במכירת דירות חדשות.
הוצאות מיסים	1,981	2,724	9,700	--
רווח (הפסד) נקי	6,230	8,147	29,581	--

3.2.2. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
מחזור המכירות	232,929	267,074	1,082,094	הקיטון במחזורי המכירות ברבעון הראשון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשפעות מבצע "שאגת הארי" על קצב הביצוע בחודש מרץ וממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	19,689	17,103	57,487	הגידול בסך הרווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתמהיל הפרויקטים ושיעורי הרווחיות שלהם שבוצעו במהלך הרבעון לעומת זה המקביל ועדכון מסוים בתקציבי פרויקטים.

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
מחזור המכירות	105,417	141,519	575,713	הקיטון ברבעון הראשון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שלושה פרויקטים הנמצאים בשלבי ראשוניים, מקצב המכירות של יח"ד והשפעות מבצע "שאגת הארי" על שיעורי הביצוע בחודש מרץ השנה.
רווח גולמי	16,880	21,204	103,298	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2026 לעומת התקופה המקבילה נבע מהירידה במחזור המכירות.

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
מחזור המכירות	109,867	106,101	475,855	היקף מחזור המכירות ברבעון דומה לרבעון המקביל אשתקד, גם בהתחשב במבצע "שאגת הארי" כאמור.
רווח גולמי	11,921	14,583	56,775	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון הראשון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשפעת מבצע "שאגת הארי" שגרר קיטון בהיקפי הפעילות מחד וקיומן של עלויות קבועות בהפעלת המפעלים השונים מאידך.

3.2.5. תוצאות הפעילות במגזר אחרים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
מחזור המכירות	25,479	3,209	52,975	מדובר בפעילויות בהקמה ולכן ישנו גידול ברבעון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
רווח גולמי	9,557	296	12,603	מדובר בפעילויות בהקמה ולכן ישנו גידול ברבעון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(122,556)	(132,031)	55,341	תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2026 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה ומנגד (1) קיטון ביתרת הספקים במגזר התשתיות והבניה (2) קיטון ביתרת הזכאים שנובעת מקיטון להפרשות לגמר ומקיטון מקדמות מלקוחות במגזר התשתיות והבניה. תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ברבעון הראשון לשנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות הרבעון בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה ומנגד (1) גידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה שנבע מגידול בהיקף הפעילות, סטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום (2) מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים אשר טרם התחיל הביצוע.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(13,973)	6,843	(74,015)	התזרים ברבעון הראשון של שנת 2026 שימש לפעילות השקעה וכולל בעיקר גידול ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ולהשקעות ברכוש קבוע. התזרים ברבעון הראשון של שנת 2025 נבע בעיקר מקיטון ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו)	83,352	101,822	49,593	התזרים נטו שנבע מפעילות מימון במהלך הרבעון הראשון מקורו בעיקר בהנפקת הון פרטית של כ-100 מיליון ש"ח.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025		
מפעילות מימון				ברבעון המקביל אשתקד התזרים נטו שנבע מפעילות מימון מקורו בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	80,683	79,575	133,860	

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 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברים
	2026	2025		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	304,091	377,469	308,453	הקיטון נטו ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר תשתיות ובניה כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום בהם ומקיטון במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בעקבות שלושה פרויקטים שנמסרו במהלך שנת 2025 שקוזז מגידול יתרות האשראי במגזר התעשיה כתוצאה מרכישת קרקע.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	106,396	84,965	100,321	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
אגרות חוב סחירות	365,777	266,575	359,195	הגידול (נטו) ליום 31 במרץ 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משתי הרחבות סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ב'. הגידול ליום 31 למרץ 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע מריבית לשלם.

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

5.5. סך החוב הפיננסי של החברה (ברוטו, בטרם קיזוז יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כ- 81 מיליוני ש"ח) במאוחד ליום 31 במרץ 2026 הינו כ- 776 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 441 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים, חוב של כ- 106 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה, חוב של כ- 217 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה וחוב של כ- 12 מיליוני ש"ח למגזר האחרים.

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. אגרות החוב הורחבו מעת לעת בחודשים יולי 2024 (100 מיליון ש"ח ע.נ.), אפריל 2025 (105 מיליון ש"ח ע.נ.) ודצמבר 2025 (60 מיליון ש"ח ע.נ.)[3]. 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**"). 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 31 במרץ 2026
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-356 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.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו כ-61%.

[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., וכן ביום 10.12.2025 הקצתה החברה במסגרת הקצאה פרטית אגרות חוב (סדרה ג') של החברה למשקיעים מסווגים, על דרך של הרחבת סדרה נוספת וזאת בהיקף כולל של 60 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 -,6.5.2025 ו-10.12.2025 (אסמכתאות מס' 2024-01-076030, 2024-01-076696, 2024-01-075369, 2024-01-029978; 2025-01-030383, 2025-01-031651 ו- 2025-01-098272 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 31 במרץ 2026
	"**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.	

<u>פרטים נוספים:</u>

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023; יולי 2024, אפריל 2025 ודצמבר 2025 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 31.3.2026 (ש"ח)	355,308,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	355,308,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	7,067,000
שווי הוגן בדוחות ליום 31.3.2026 (ש"ח)	365,777,000
שווי שוק ליום 31.3.2026 (ש"ח)	375,419,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני היו 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

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
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.
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.

[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 שבמחזור דאז הינו "il1.Baa". לדוח הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019026), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. למועד זה מדורגת החברה ואגרות החוב על ידי מידרוג בלבד. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

[5] לפרטים ראו ה"ש 3 לעיל.

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[6] (מתוכם: ארבעה (4) פרויקטי התחדשות עירונית ואחד (1) פרויקט שאינו מסוג התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור.

7.2.1 **פרויקט ביאליק חולון** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[7]

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	12,431	11,560
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	11,172	10,725
עלויות מצטברות בגין בנייה	8,262	6,479
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,388	1,388
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**33,252**	**30,152**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**33,252**	**30,152**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	10,832	11,675
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	430	423
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	124,373	125,798
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-

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

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

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**135,636**	**137,896**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	8.2%	6.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q3 2028	Q3 2028

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 18 לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

		2026				לשנה ביום	שנסתיימה
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	6	17
	סה"כ יח"ד מ"ר	--	--	--	--	--	527	1,466
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	17
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	--	--	26,887	25,949
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	23	--	--	--	23	23	17
	יחידות דיור (מ"ר)	1,993	--	--	--	1,993	1,993	1,466
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	23	--	--	--	23	23	17
	יחידות דיור (מ"ר)	26,197	--	--	--	26,197	26,197	25,949
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	203,244	--	--	--	203,244	202,068	202,490
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	52,132	--	--	--	52,132	53,008	39,052
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	29%	--	--	--	29%	29%	22%
	יחידות דיור	56	--	--	--	56	56	62

		2026				לשנה ביום	שנסתיימה
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מ"ר)	5,464	--	--	--	5,464	5,464	5,991
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)		10,153	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.1 בדוח התקופתי לשנת 2025).

7.2.2. **<u>פרויקט חשמונאים, בת ים</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[8]

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	50,532	48,202
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	18,657	18,627
עלויות מצטברות בגין בנייה	21,214	14,300
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,927	1,927
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**92,330**	**83,056**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**92,330**	**83,056**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	24,594	26,929

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

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,291	8,320
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	282,066	289,195
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**314,951**	**324,445**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	9.8%	7.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q1 2029	Q1 2029

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 18 לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	5	80
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	--	--	543	7,635
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	120
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	5	80
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	--	--	26,086	26,240
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	85	--	--	--	85	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	8,178	--	--	--	8,178	8,178	7,635
	שטחי מסחר (מ"ר)	120	--	--	--	120	120	120
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	85	--	--	--	85	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	26,230	--	--	--	26,230	26,230	26,240
	שטחי מסחר	15,925	--	--	--	15,925	15,925	15,925
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	543,410	--	--	--	543,410	550,485	552,616

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	212,886	--	--	--	212,886	218,292	220,167
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	44%	--	--	--	44%	44%	41%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	110	--	--	--	110	110	115
	יחידות דיור (מ"ר)	12,063	--	--	--	12,063	12,063	12,606
	שטחי מסחר (מ"ר)	437	--	--	--	437	437	437
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		23,907	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

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 2025).

7.2.3. **<u>פרויקט דרך השלום, ת"א</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[9]

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	40,734	52,181
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	6,614	6,371
עלויות מצטברות בגין בנייה	27,187	17,329
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,665	2,665
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	141.1	140.4

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

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
סה"כ עלות מצטברת	**77,200**	**78,545**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**77,200**	**78,545**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	15,644	4,193
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,833	2,037
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	183,420	193,078
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**200,898**	**199,309**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	14.69%	10.07%
מועד השלמת בנייה צפוי	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 18 לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	31
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	--	--	495	2,884
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	31
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	--	--	38,364	36,218
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	37	--	--	--	37	37	31
	יחידות דיור (מ"ר)	3,379	--	--	--	3,379	3,379	2,884
	יחידות דיור	37	--	--	--	37	37	31

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור (מ"ר)	36,532	--	--	--	36,532	36,532	36,218
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	394,284	--	--	--	394,284	394,881	395,007
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	125,648	--	--	--	125,648	126,245	104,445
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	37%	--	--	--	37%	37%	31%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	63	--	--	--	63	63	69
	יחידות דיור (מ"ר)	7,290	--	--	--	7,290	7,290	7,786
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		27,923	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)*		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.3 בדוח התקופתי לשנת 2025).

7.2.4. **<u>פרויקט אולגה</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[10]

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	30,019	29,370

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

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	29,065	29,030
עלויות מצטברות בגין בנייה	244,149	224,947
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**307,937**	**288,052**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**307,937**	**288,052**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	6,742	7,391
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	773	808
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	327	19,414
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**7,843**	**27,613**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	84.82%	77.25%
מועד השלמת בנייה צפוי	אוק-26	אוק-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 18 לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	2	--	--	--	2	14	75
	יחידות דיור (מ"ר)	340	--	--	--	340	1,668	9,099
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	יחידות דיור	2	--	--	--	2	14	75
	מחיר ממוצע (מ"ר)	19,120	--	--	--	19,120	17,854	17,416

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
בתקופת שוטפת								
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	210	--	--	--	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	24,541	--	--	--	24,541	24,201	22,533
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	210	--	--	--	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	16,921	--	--	--	16,921	16,890	16,819
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	497,451	--	--	--	497,451	497,340	493,044
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	429,962	--	--	--	429,962	422,202	386,114
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	88%	--	--	--	88%	87%	82%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	28	--	--	--	28	30	44
	יחידות דיור (מ"ר)	3,640	--	--	--	3,640	3,980	4,931
	שטחי מסחר (מ"ר)	342	--	--	--	342	342	342
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		34,597	--	--	--	--	--	--
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	--	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.4 בדוח התקופתי לשנת 2025).

7.2.5. **<u>פרויקט בראשון לציון</u>** (צריפין; פרויקט בהקמה)

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,142	180,141
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	23,329	20,905
עלויות מצטברות בגין בנייה	355,657	332,750
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**575,559**	**550,227**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**575,559**	**550,227**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	10,733	37,078
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**10,733**	**37,078**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	92.3%	85.9%
מועד השלמת בנייה צפוי	*	*

* יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי עבור נוריות ה' יחול בחודשים יוני- יולי 2026, 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 18 לדוח התקופתי לשנת 2026, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

		שנת 2026					שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	3	--	--	--	3	12	63
	סה"כ יח"ד מ"ר	415	--	--	--	415	1,705	8,293
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	35
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	4,300
	יח"ד שוק חופשי	3	--	--	--	3	12	28
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	415	--	--	--	415	1,705	3,993
	שטחי מסחר[11]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	3	--	--	--	3	12	63
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	21,212	--	--	--	21,212	22,545	13,797
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	7,884
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	21,212	--	--	--	21,212	22,545	23,132
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	סה"כ יח"ד	367	--	--	--	367	364	352
	סה"כ יח"ד מ"ר	44,745	--	--	--	44,745	44,330	42,625
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	--	--	312	312	312
	יח"ד שוק חופשי	55	--	--	--	55	52	40
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	--	--	36,891	36,891	36,891
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	7,854	--	--	--	7,854	7,438	5,734
	שטחי מסחר	2,878	--	--	--	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	סה"כ יח"ד	11,468	--	--	--	11,468	11,377	10,930
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	--	--	9,437	9,437	9,437
	יח"ד שוק חופשי	22,517	--	--	--	22,517	22,590	22,603
	שטחי מסחר	16,200	--	--	--	16,200	16,200	16,200
	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	643,845	--	--	--	643,845	644,686	652,306

[11] ביום 21.9.2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר מכירת כל שטחי המסחר בתמורה כוללת בסך של כ- 46.6 מיליון ש"ח, אשר תשולם עם התקדמות הבניה, כאשר 80% מהתמורה תשולם במסירת שטחי המסחר.

		שנת 2026					שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	575,158	--	--	--	575,158	566,482	533,750
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	94%	--	--	--	94%	93%	90%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	--	100%	100%	100%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	71%	--	--	--	71%	67%	51%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	23	--	--	--	23	26	38
	סה"כ יח"ד מ"ר	3,258	--	--	--	3,258	3,673	5,100
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	23	--	--	--	23	26	38
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	3,258	--	--	--	3,258	3,673	5,378
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		37,281	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		26,738	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	26,738	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	150	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

7.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה[12] (באלפי ₪)

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	31.3.2026	31.12.2025
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה (ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במונחי עלות)	0-6	7,297	7,334
	6-12	--	--
	12-18	--	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	7,297	7,334
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספרי יח"ד)	0-6	5	5
	6-12	--	--
	12-18	--	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	5	5
רווח גולמי צפוי		2,708	2,725

[12] 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 הסתיימה במלואה[12] (באלפי ₪)

	31.3.2026	31.12.2025
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה		
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	--	--

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.3.2026 – נתונים כלליים לכל פרויקט (מיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע ומועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי 31.3.2026	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.3.2026	מ"ר ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט במליוני ₪
סיגליות	סיגליות, באר שבע	רכישת הקרקע בדצמבר 2020 (76 יח"ד) ובמאי 2021 (76 יח״ד) והתחלת עבודות הקמה בפברואר 2023	יול-25	100%	5	7.3	741	10.7	2.7	25%	11.7

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.3.2026 – 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 1 לשנת 2026	שנת 2025	
סיגליות	13,651	--	12,076	14,368

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 18 בדוח התקופתי לשנת 2025, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.4. **<u>פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח</u>**

במהלך תקופת הדוח לא הסתיימו פרוייקטים.

7.5. **<u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית[13]</u>**

7.5.1. 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, במיליוני ש"ח
האלון יבנה	פרויקט מסוג פינוי בינוי הכולל 120 יח"ד כאשר מתוכם 93 יח"ד לשיווק	--	100% חתימות, התקבל היתר בניה, צפי תחילת בניה, Q2 2026	34,059	4.4	116	123	236,297	44,372	4	19,684	25

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

[13] 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.

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 18 בדוח התקופתי לשנת 2025, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.6 פרויקטיים שאינם מהותיים מאוד

7.6.1 ליום 31.3.2026 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.10 בדוח התקופתי לשנת 2025, למועד הדוח החברה נבחרה כיזם על ידי נציגויות נוספות בפרויקט פינוי בינוי חדש ברמת גן (חלק החברה הינו 59 יח"ד קיימות ו- 76 יח"ד חדשות לשיווק).

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

תאריך 17 במאי 2026.

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

קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק ב'

דוחות כספיים

(מאוחד וסולו)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2026

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3 - 4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6 - 7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8 - 9
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	10 - 15

Deloitte.

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

חיפה, 17 במאי , 2026.

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

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

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

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

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

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	80,683	79,575	133,860
פקדונות בחשבונות ליווי	27,298	63,000	18,120
לקוחות ונכסי חוזה	806,123	758,141	798,725
חייבים ויתרות חובה	72,049	122,157	58,232
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	530,723	409,062	563,443
מלאי חומרים	17,944	14,113	16,336
סה"כ נכסים שוטפים	1,534,820	1,446,048	1,588,716
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	95,346	79,772	90,166
השקעות והלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	27,759	27,051	30,180
נכסי מיסים נדחים	15,301	13,208	11,606
רכוש קבוע, נטו	282,904	182,585	283,068
נכס בגין זכות שימוש	82,036	67,603	85,899
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14,666	5,120	14,666
סה"כ נכסים לא שוטפים	518,012	375,339	515,585
סה"כ נכסים	2,052,832	1,821,387	2,104,301

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	304,091	377,469	308,453
חלויות שוטפות של אגרות חוב	85,653	69,891	78,562
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	247,720	266,743	367,437
זכאים ויתרות זכות	268,936	233,174	321,982
התחייבויות בגין שירותי בניה	197,286	105,411	204,240
מקדמות מדיירים	105,183	154,640	87,480
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	20,865	19,853	21,487
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,229,734	1,227,181	1,389,641
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	280,124	196,684	280,633
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	106,396	84,965	100,321
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,576	3,359	3,576
התחייבויות בגין חכירה	63,396	49,677	66,240
התחייבות מסים נדחים	7,043	6,308	7,418
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	466,669	347,127	464,322
הון			
הון מניות	7,135	6,513	6,529
פרמיה	166,363	64,338	66,351
יתרת רווח	215,424	207,855	209,289
קרנות הון	(32,988)	(31,627)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	355,934	247,079	250,047
זכויות שאינן מקנות שליטה	495	-	291
סה"כ הון	356,429	247,079	250,338
סה"כ התחייבויות והון	2,052,832	1,821,387	2,104,301

17 במאי, 2026

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

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	418,078	501,278	2,042,246
עלות ההכנסות	362,083	448,869	1,815,645
רווח גולמי	55,995	52,409	226,601
הוצאות הנהלה וכלליות	24,385	22,308	98,554
הוצאות מכירה ושיווק	2,344	3,794	16,743
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,688	607	311
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	498	(279)	(755)
רווח מפעולות רגילות	26,080	25,979	111,748
הכנסות מימון	825	577	2,665
הוצאות מימון	18,694	15,685	75,132
הוצאות מימון, נטו	17,869	15,108	72,467
רווח לפני מיסים על ההכנסה	8,211	10,871	39,281
מיסים על ההכנסה	(1,981)	(2,724)	(9,700)
רווח נקי לתקופה	6,230	8,147	29,581
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	6,135	8,147	29,582
זכויות שאינן מקנות שליטה	95	-	(1)
	6,230	8,147	29,581
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:			
רווח למניה בסיסי	0.09	0.13	0.45
רווח למניה מדולל	0.09	0.12	0.45

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026
(בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	6,529	66,351	6,305	209,289	250,047	(38,427)	291	250,338
רווח נקי לתקופה	-	-	-	6,135	6,135	-	95	6,230
הנפקת הון (ביאור 4ג')	588	98,854	-	-	99,442	-	-	99,442
תשלום מבוסס מניות	18	1,158	(866)	-	310	-	109	419
יתרה ליום 31 במרץ, 2026	7,135	166,363	5,439	215,424	355,934	(38,427)	495	356,429

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

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

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	ליום 31 בדצמבר 2025							
	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1בינואר, 2025	6,513	64,318	199,708	6,099	(38,427)	238,211	-	238,211
רווח נקי לתקופה	-	-	29,582	-	-		(1)	29,581
תשלום מבוסס מניות	16	2,033	-	206	-	2,255	292	2,547
דיבידנד שחולק	-	-	(20,001)	-	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	6,529	66,351	209,289	6,305	(38,427)	250,047	291	250,338

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לתקופה	6,230	8,147	29,581
הוצאות מיסים על ההכנסה	6,048	2,749	7,013
פחת והפחתות	5,524	4,416	20,254
פחת בגין נכס זכות שימוש	5,169	4,492	19,820
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,688	607	311
שינוי במיסים נדחים	(4,067)	(25)	2,687
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע	28	-	(434)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	419	721	2,547
הוצאות מימון, נטו	17,869	15,108	72,467
	39,908	36,215	154,246
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
גידול בלקוחות ונכסי חוזה כולל לזמן ארוך	(7,398)	(120,165)	(160,748)
גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(18,999)	(58,187)	(16,654)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(119,715)	(19,238)	79,219
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	(65,042)	7,269	22,987
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	17,703	(22,852)	(90,012)
קיטון במלאי בניינים למכירה	33,680	45,479	75,008
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	-	(4)	213
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(1,608)	986	(1,237)
	(161,379)	(166,712)	(91,224)
מיסים שהתקבלו	1,439	-	-
מיסים ששולמו	(2,524)	(1,534)	(7,681)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(122,556)	(132,031)	55,341

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעות ברכוש קבוע	(5,930)	(2,822)	(108,957)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	873	-	2,272
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')	-	(10,249)	(30,100)
מתן הלוואות לשותפויות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(3,000)
ריבית שהתקבלה	262	162	1,138
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בחשבונות ליווי, נטו	(9,178)	19,752	64,632
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	(13,973)	6,843	(74,015)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	173,984
פרעון אגרות חוב	-	-	(71,406)
הנפקת הון, נטו	99,442	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	12,000	-	34,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(5,530)	(4,906)	(20,312)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(6,111)	123,001	49,769
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(20,001)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(5,949)	(5,019)	(22,048)
ריבית ששולמה	(10,500)	(11,254)	(74,393)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	83,352	101,822	49,593
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(53,177)	(23,366)	30,919
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	133,860	102,941	102,941
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	80,683	79,575	133,860

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

א. נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 2.3 מליוני ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 - 0.1 מליוני ש"ח, בשנת 2025 – 2.3 מליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

ב. במהלך שנת 2025, רכשה הקבוצה פעילויות וציוד בסך כולל של כ-32 מש"ח מתוכם, 1.6 מש"ח באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 33'א בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ג. בשנת 2025, הכירה החברה בגין פרויקטי התחדשות עירונית במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 282.9 מיליוני ש"ח וזאת בגין עסקת קומבינציה שהוכרו בדוחות הכספיים (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 – 111.1 מליוני ש"ח).

ד. נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך 1.3 מליוני ש"ח כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 - 6.8 מליוני ש"ח, ובשנת 2025 – 38 מליוני ש"ח בעיקר כתוצאה מהסכם לשכירת משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה).

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

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

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, 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.
- תחום אחרים – בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגטיות לפעילויות לעיל הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 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, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים .

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

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ג. השפעת שאגת הארי:

בהמשך לאמור בביאור 1 ז' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל יחד עם ארצות הברית במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "שאגת הארי". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל לרבות השפעות על פעילות חברות הקבוצה שבאו לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקפי הפעילות במהלך חודש מרץ ובמהלך חודש אפריל, כתוצאה מהשבתה ו/או האטת העבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף וגיוס חלק מכח האדם הניהולי בפרויקטים למילואים ההשפעות לעיל באו לידי ביטוי בהתקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה והתשתיות ובהתאם בהפחתת הפעילות במתקני התעשייה. מטבע הדברים, העלויות הקבועות בהן נשאה החברה במהלך תקופת המבצע, 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. למועד הדוח הוכרזה הפסקת אש אשר הובילה להפסקת התקיפות, לצד משא ומתן המתנהל בין ארצות הברית לאיראן, במקביל לשיחות המתנהלות בין ממשלת ישראל לממשלת לבנון. השפעת המלחמה על המשק הישראל ועל הפעילות העיסקית מאופיינת בחזרה הדרגתית לשגרה, לצד אי וודאות ביטחונית וכלכלית.

ביאור 3 - הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:			
הכנסות מביצוע עבודות	225,837	266,494	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות	95,526	138,066	539,453
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (*)	9,891	3,453	36,260
הכנסות ממכירת חומרים	75,017	93,265	399,579
הכנסות אחרות	11,807	-	15,112
סה"כ	418,078	501,278	2,042,246
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:			
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	225,837	266,494	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	105,417	141,519	575,713
הכנסות ממכירת חומרים	75,017	93,265	399,579
הכנסות אחרות	11,807	-	15,112
סה"כ	418,078	501,278	2,042,246

(*) הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 14 במאי 2026 הוגשה נגד אורון נדל"ן תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מרבית רוכשי הדירות בפרויקט של אורון נדל"ן במבשרת ציון, בסכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה נטען בעיקר לאיחור במסירת דירות בפרויקט וכן לסעדים ולנזקים נלווים הנטענים על ידי התובעים. אורון נדל"ן לומדת ובוחנת את פרטי התביעה ולהערכתה עומדות לה טענות הגנה טובות. עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי כאמור, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו.

ב. ביום 12 למאי 2026, הוגשה נגד אורון נדל"ן בע"מ ("חברת הבת") תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי מרבית רוכשי הדירות בפרויקט "נוריות" של חברת הבת בראשון לציון, בסכום כולל של כ-41.5 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה נטען בעיקר לאיחור במסירת דירות בפרויקט וכן לנזקים נלווים נוספים הנטענים על ידי התובעים. חברת הבת לומדת ובוחנת את פרטי התביעה, ולהערכתה עומדות לה טענות הגנה טובות. עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי כאמור, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו.

ג. ביום 12 למרץ, 2026 הודיעה מידרוג על הותרת הדירוג של החברה על - Baa1.il באופק יציב.

ד. ביום 21 בינואר, 2026 לאחר אישור הדירקטוריון, השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,882,359 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח במזומן (17 ש"ח למניה). המניות המוקצות תהיינה נפרעות במלואן ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות רגילות של החברה, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה. על המניות המוקצות תחולנה מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך והתקנות מכוחו.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.
מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.
- תחום אחרים – בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגטיות לפעילויות לעיל הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים. שהוצגו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ובעקבות כך, נוספו גם נתוני ההשוואה של תחום זה לכל התקופות המדווחות.

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובנייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הכנסות מלקוחות חיצוניים	225,837	105,417	75,017	11,807	-	418,078
הכנסות בין מגזריות	7,092	-	34,850	13,672	(55,614)	-
סה"כ הכנסות המגזר	232,929	105,417	109,867	25,479	(55,614)	418,078
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	19,689	16,880	11,921	9,557	(2,052)	55,995
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	2,688	-	-	2,688
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						26,729
הוצאות מימון, נטו						17,869
הוצאות אחרות, נטו						498
רווח לפני מס						8,211

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

	תשתיות ובנייה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הכנסות מלקוחות חיצוניים	266,494	141,519	93,265	-	-	501,278
הכנסות בין מגזריות	580	-	12,836	3,209	(16,625)	-
סה"כ הכנסות המגזר	267,074	141,519	106,101	3,209	(16,625)	501,278
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	17,103	21,204	14,583	296	(777)	52,409
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	607	-	-	607
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						26,102
הוצאות מימון, נטו						15,108
הכנסות אחרות, נטו						(279)
רווח לפני מס						10,871

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הכנסות מלקוחות חיצוניים	1,051,842	575,713	399,579	15,112	-	2,042,246
הכנסות בין מגזריות	30,252	-	76,276	37,863	(144,391)	-
סה"כ הכנסות מגזר	1,082,094	575,713	475,855	52,975	(144,391)	2,042,246
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	57,487	103,298	56,775	12,603	(3,562)	226,601
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת	-	-	311	-	-	311
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						115,297
הוצאות מימון, נטו						72,467
הוצאות אחרות, נטו						(755)
רווח לפני מס						39,281

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 31 במרץ, 2026 (בלתי מבוקר)					
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות (*)	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסי המגזר	517,972	982,276	482,624	34,115	35,845	2,052,832
התחייבויות המגזר	286,371	628,632	379,961	20,983	380,456	1,696,403

	ליום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)					
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות (*)	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסי המגזר	534,634	873,959	391,663	3,959	17,172	1,821,387
התחייבויות המגזר	354,223	645,875	294,380	2,698	277,132	1,574,308

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	אחרים	התאמות (*)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי הגזר	585,990	955,210	476,955	36,094	50,052	2,104,301
התחייבויות המגזר	418,749	679,079	357,982	22,151	376,002	1,853,963

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

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

	ערך בספרים		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	55,081	-
אגרות חוב (סדרה ג')	365,777	211,494	359,195

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	54,808	-
אגרות חוב (סדרה ג')	375,419	218,973	372,008

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

Deloitte.

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 חברה לדוגמה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה
ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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, 17 במאי, 2026

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

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

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

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

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

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	22,123	8,936	36,515
הלוואות לחברות מאוחדות	331,724	109,777	211,781
חייבים ויתרות חובה	1,265	1,067	2,861
סה"כ נכסים שוטפים	355,112	119,780	251,157
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	256,088	211,954	251,243
הלוואות לחברות מאוחדות	114,126	185,220	113,999
נכסי מיסים נדחים	1,400	1,245	1,132
רכוש קבוע, נטו	2,353	1,608	2,342
נכס בגין זכות שימוש	8,701	5,124	9,228
סה"כ נכסים לא שוטפים	382,668	405,151	377,944
סה"כ נכסים	737,780	524,931	629,101

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	85,653	69,891	78,562
ספקים ונותני שירותים	3,405	1,646	3,329
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,422	2,171	2,531
זכאים ויתרות זכות	3,658	4,202	7,006
סה"כ התחייבויות שוטפות	95,138	77,910	91,428
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	280,124	196,684	280,633
התחייבויות בגין חכירה	6,584	3,258	6,993
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	286,708	199,942	287,626
הון			
הון מניות רגילות	7,135	6,513	6,529
פרמיה	166,363	64,338	66,351
עודפים	215,424	207,855	209,289
קרנות הון	(32,988)	(31,627)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	355,934	247,079	250,047
סה"כ התחייבויות והון	737,780	524,931	629,101

17 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	8,069	7,392	26,555
רווח גולמי	8,069	7,392	26,555
הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	6,835	6,479	27,152
סה"כ הוצאות הפעלה	6,835	6,479	27,152
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,234	913	(597)
הכנסות מימון	7,185	5,015	22,921
הוצאות מימון	6,692	4,668	22,875
הכנסות מימון, נטו	493	347	46
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	4,853	7,235	30,422
רווח לפני מסים על ההכנסה	6,580	8,495	29,871
מיסים על ההכנסה	(445)	(348)	(289)
רווח לתקופה	6,135	8,147	29,582

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	6,135	8,147	29,582
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(4,853)	(7,235)	(30,422)
פחת והפחתות	203	140	642
פחת בגין נכס זכות שימוש	630	616	2,358
מסים נדחים, נטו	(46)	(32)	14
הוצאות מיסים	491	380	275
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	94	178	678
הכנסות מימון, נטו	(493)	(347)	(46)
	2,161	1,847	3,081
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	1,164	34	(1,617)
גידול בספקים ונותני שירותים	466	160	1,335
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(3,348)	(48)	3,049
	(1,718)	146	2,767
מיסים שהתקבלו	-	-	-
מיסים ששולמו	(59)	(180)	(553)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	384	1,813	5,295
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת נכסים קבועים	(603)	(60)	(788)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(114,871)	(55,043)	(96,808)
ריבית שהתקבלה	1,986	1,110	14,998
מזומנים נטו, ששימשו מפעילות השקעה	(113,488)	(53,993)	(82,598)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	173,984
פרעון אגרות חוב	-	-	(71,406)
הנפקת הון מניות	99,442	-	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(727)	(679)	(2,552)
ריבית ששולמה	(3)	(1,322)	(29,324)
חלוקת דיבידנד	-	-	(20,001)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	98,712	(2,001)	50,701
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(14,392)	(54,181)	(26,602)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	36,515	63,117	63,117
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	22,123	8,936	36,515

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 169 אלפי ש"ח (בתקופה המקבילה- 50 אלפי ש"ח, בשנת 2025 - 558 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופת הדיווח האמורה.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 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 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

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

קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק ג'

אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם:</u>

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח השנתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (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 הראשון של שנת 2026 (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: 17 במאי, 2026

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, עודד בלום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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: 17 במאי, 2026

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים