קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026



דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | דוחות כספיים (מאוחד וסולו)

חלק ג' | מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף

חלק ד' | אפקטיביות הבקרה הפנימית

קבוצת אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

חלק א'

דוח דירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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**"), ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2026 אשר התפרסם ביום 18 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-045427) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2026**"), מצוי בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם 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 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) ובעת הזו בעיקר בפרוייקטים מסוג התחדשות עירונית. עבודות הביצוע מבוצעות בתקופת 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%) בכנרת אורון שותפות מוגבלת ("**שותפות כנרת אורון**") באופן שיתרת הזכויות מוחזקות על ידי מחצבות כנרת אגש"ח בע"מ, 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 פעילות הקבוצה בתחומי הפעילות המפורטים לעיל.

2. הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2025 ובדוח לרבעון הראשון של שנת 2026

2.1. תחום התשתיות והבניה

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 30.6.2026 עמד על כ- 3.4 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 24% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.6.2025 (אשר עמד על כ- 2.8 מיליארד ש"ח) וגידול של כ-28% 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 1.7.2026 ועד ליום 31.12.2026 - סך מוערך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח (ב) בשנת 2027 - סך מוערך של כ-1.2 מיליארד ש"ח; (ג) בשנת 2028 – סך מוערך של כ-1 מיליארד ש"ח; ו- (ד) בשנת 2029 ואילך – סך מוערך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח).

2.1.2. במאי 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 כ- 31 חודשי ביצוע מיום קבלת צו התחלת עבודה.

2.1.3. במאי 2026, זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של נת"ע, בקשר עם ביצוע עבודות קידום זמינות בפרויקט המטרו במתחם דיפו מסובים באור יהודה. היקף הפרויקט נאמד ב-113 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), למשך כ- 34 חודשים ממועד קבלת זכות גישה לשטח העבודות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.5.2026 (2026-01-050860), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.1.4. ביוני 2026, זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של נת"ע, בקשר עם מכרז לביצוע עבודות קידום זמינות בפרויקט המטרו במתחם דיפו ראשונים בראשון לציון. היקף הפרויקט נאמד ב-249 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), למשך כ- 48 חודשים ממועד קבלת זכות גישה לשטח העבודות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 ביוני 2026 (2026-01-055754), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.1.5. ביוני 2026, זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של נתיבי ישראל, בקשר עם מכרז לתכנון ביצוע (Design-Build) נת"צ בכביש 4 קטע אילנות בית ליד. היקף הפרויקט נאמד בכ-157.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), למשך כ- 57 חודשים ממועד צו התחלת עבודה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2026 (2026-01-061244), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.1.6. ביוני 2026, זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של נתיבי ישראל, בקשר עם מכרז לתכנון ביצוע (Design-Build) תת"ל 43 א' בכביש 4 קטע רמות השבים - בצרה. היקף הפרויקט נאמד בכ-387 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), למשך כ- 79 חודשים ממועד צו התחלת עבודה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2026 (2026-01-061246), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

2.2. תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.2.1. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) ליום 30.6.2026 הינו כ- 1.5 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), וזאת לעומת כ-2 מיליארד ש"ח ליום 30.6.2025 (כולל צבר של כ- 1 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. במהלך חודש מאי 2026 הוגשו נגד אורון נדל"ן תביעות לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט "נוריות" בראשון לציון, בפרויקט מבשרת ציון ובפרויקט אור יהודה, בהיקף מצטבר כולל של כ- 74 מיליון ש"ח. במסגרת התביעות נטענו בעיקר לאיחור במסירת דירות בפרויקטים הנ"ל וכן לסעדים ולנזקים נלווים הנטענים על ידי התובעים. אורון נדל"ן לומדת ובוחנת את פרטי התביעות ולהערכתה עומדות לה טענות הגנה טובות. עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי כאמור, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליכים והשלכותיהם. 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.

2.2.3. בהמשך לאמור בסעיף 5.10.2 לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 8 ביוני 2026, התקבל אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לפיו החליטה הועדה לאשר תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") אשר מתייחסת לפרויקט מגדיאל בהוד השרון. על פי התוכנית, יכלול הפרויקט 97 יח"ד, מתוכן 65 יח"ד לשיווק, וכן כ-100 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 8.6.2026 (2026-01-054931), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.4. בהמשך לאמור בסעיף 5.10.2 לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 10 ביוני 2026, התקבל אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה, לפיו החליטה הועדה לאשר תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") אשר מתייחסת לפרויקט טוברוק – משולם ראט בנתניה. על פי התוכנית, יכלול הפרויקט 159 יח"ד, מתוכן 115 יח"ד לשיווק, וכן כ-270 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.6.2026 (2026-01-055126), אשר הפרטים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.2.5. בחודש אוגוסט 2026 החלו עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים בפרויקט התחדשות עירונית האלון יבנה.

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.

2.2.6. בתקופת הרבעון השני של שנת 2026, מכרה החברה 6 יח"ד (וזאת לעומת 19 יח"ד במהלך הרבעון השני של שנת 2025). לאחר תאריך המאזן ועד ליום 12 באוגוסט מכרה החברה 8 יח"ד נוספות.

2.2.7. בהמשך לאמור בסעיף 5.3 בדוח התקופתי לשנת 2025, יתרת ההון העצמי העודף ל-30 ביוני 2026 עומדת על כ- 20 מיליון ש"ח כהגדרתו בסעיף כאמור.

2.3. **תחום התעשייה**

2.3.1. נכון למועד הדוח ממשיכה החברה לקדם פתיחה של מפעלי בטון ואספלט חדשים כמפורט בסעיף 4.2.2.6 בדוח התקופתי לשנת 2025 ובסעיף 2.3.1 בדוח לרבעון הראשון של שנת 2026. בהתאם צפוי בשלהי השנה הזו להיפתח מפעל בטון בעל שני ראשי העמסה חדש באופקים ובמהלך השנה הבאה צפויים להיפתח עוד שלושה מפעלי בטון בהם סך הכל 5 ראשי העמסה.

2.4. **תחום אחרים**

2.4.1. בתקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים במגזר.

2.5. **כללי**

2.5.1. ה- EBITDA[1] ברבעון השני של שנת 2026 ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2026, הסתכמה בכ- 48.5 מיליון ש"ח ובכ- 85.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 19 מיליון ש"ח וכ- 55 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2025, בהתאמה.

2.5.2. 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-

[1] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.6 מיליון ש"ח ושל כ-10.7 מיליון ש"ח לרבעון השני של שנת 2026 ולתקופה של שישה חודשים של שנת 2026), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.3 מיליון ש"ח ושל כ-0.8 מיליון ש"ח לרבעון השני של שנת 2026 ולתקופה של שישה חודשים 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.

041171) וכן דיווח מיידי מיום 14 במאי 2026 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2026-01-044459), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.5.3. ביום 29.06.2026 פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2026-01-060978), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.5.4. **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.

2.5.5. **השפעת מבצע "שאגת הארי"** –בהמשך לאמור בסעיף 2.4.8 לדוח הרבעוני לשנת 2026, יצוין כי במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארה"ב לאיראן, אשר גובש בתיווך בינלאומי במטרה לסיים את המלחמה בין המדינות ולפתוח פתח למשא ומתן מדיני רחב יותר, תוך קידום צעדים משמעותיים במישור המדיני, הביטחוני והכלכלי. נכון למועד הדוח, הפסקת האש נמשכת והמשא ומתן בין הצדדים עודנו מתנהל על אף אירועי תקיפה אשר למועד זה לא הורחבו לכדי מערכה מלאה. כמו כן, בגזרה הצפונית בישראל, בלבנון, נחתם הסכם מסגרת חדש בין ישראל ללבנון, אשר נכון למועד הדוח טרם התבררו מלוא השלכותיו. ההשפעות הגיאופוליטיות והביטחוניות כאמור על המשק בישראל ועל הפעילות העיסקית, לרבות של הקבוצה, מאופיינת למועד הדוח בחזרה לשגרה ובהתאמה כהשפעה המאותרת כנקודתית וזמנית, 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

2.5.6. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.6.2026.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	67,627	69,132	133,860	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026.

נכסים	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
פיקדונות וחשבונות ליווי	38,517	60,359	18,120	הסעיף מתייחס למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים בלבד. הקיטון ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משימוש בפקדונות בפרויקטים בהם מתבצעות עבודות. הגידול ביתרת הפיקדונות לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מתקבולים בפרויקט שהחל בשנת 2025.
לקוחות ונכסי חוזה	976,623	856,826	798,725	הגידול ליום 30 ליוני 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה אשר מושפע מאבני דרך לתשלום, מגידול בפעילות התעשיה, ממגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים אשר מושפע מעיתוי התשלומים של רוכשי הדירות ומפתיחת מגזר אחרים שהחל לבצע עבודות/שירותים לצדדי ג'. הגידול ליום 30 ליוני 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה אשר מושפע מאבני דרך לתשלום, ממגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים אשר מושפע מעיתוי התשלומים של רוכשי הדירות ומפתיחת מגזר אחרים שהחל לבצע עבודות/שירותים לצדדי ג'.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	520,156	348,821	563,443	הגידול (נטו) ליום 30 ליוני 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר 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 30 ליוני 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	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
נכסים שוטפים אחרים	111,501	127,831	74,568	הקיטון ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג השקעות שבוצעו בשני פרויקטים של התחדשות עירונית מסעיף "חייבים ויתרות חובה" הכלול ב"נכסים שוטפים אחרים" למלאי קרקעות בעקבות תחילת העבודות בפרויקטים אלו. הגידול ליום 30 ביוני 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בניה בפרויקט חדש בהתחדשות עירונית שקיבל היתר בניה (האלון, יבנה).
חייבים לזמן ארוך	98,888	82,124	90,166	הגידול ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וסוף שנת 2025 נובע בעיקר מגידול במרכיב ההשקעות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים הכלול בסעיף.
רכוש קבוע	290,805	194,214	283,068	הגידול ליום 30 ליוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת שתי קרקעות לטובת פעילות התעשיה, המשך הקמת מפעלי בטון ומהשקעות במגזר האחרים ותשתיות ובניה.
נכסים לא שוטפים אחרים	139,985	124,423	142,351	הגידול ליום 30 ליוני 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	**2,244,102**	**1,863,730**	**2,104,301**	

התחייבויות	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	428,148	391,406	308,453	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ומגידול של חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך ומנגד קיטון ביתרות אשראי במגזר התשתיות ובניה שמושפעות מאבני הדרך לתשלום. הגידול נטו ליום 30 ביוני 2026 לעומת תום שנת 2026 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן ובמגזר התשתיות והבניה בנוסף לגידול בחלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	276,713	258,593	367,437	הגידול ליום 30 ביוני 2026 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממגזר התעשיות בעקבות גידול בהיקפי הפעילות. הקיטון ליום 30 ביוני 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר ממגזר התשתיות ובניה, בין היתר, מעיתוי תשלום חשבונות ספקים/קבלנים.
זכאים ויתרות זכות	349,141	255,972	321,982	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר (1) מהכרה לראשונה של התחייבות פיננסית לדיירי הבניינים המפונים בשני פרויקטים של התחדשות עירונית ו(2) מגידול מהפרשה לגמר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ו(3) מגידול בהפרשות לגמר עבודות ומגידול ביתרת המקדמות ממזמיני עבודה במגזר תשתיות ובניה. הגידול לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מהפרשות לגמר במגזר התשתיות והבניה בהתאם לסטטוס הביצוע בפרויקטים.
מקדמות מדיירים	118,631	128,468	87,480	הקיטון נטו ליום 30 ביוני 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	78,611	120,972	78,562	הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מפרעון מלא של אג"ח ב' בספטמבר 2025 בהתאם ללוח הסילוקין.

התחייבויות	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
התחייבויות שוטפות אחרות	210,169	112,248	225,727	הגידול ליום 30 ביוני 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. הקיטון לעומת תום שנת 2025, נובע מקיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה בעקבות התקדמות בפרויקטים הקיימים.
אגרות חוב	200,644	232,881	280,633	הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ג' בהתאם ללוח סילוקין.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	133,352	80,040	100,321	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2025 נובע בעיקר מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	78,684	63,874	83,368	הגידול ליום 30 ביוני 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	369,232	219,293	250,047	הגידול ליום 30 ביוני 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	777	(17)	291	
סה"כ נכסים	**2,244,102**	**1,863,730**	**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 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	547,646	490,645	965,724	991,923	2,042,246	השינוי במחזור ההכנסות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים לשנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי כלל הפעילויות כמפורט בהמשך, למעט מגזר היזום והביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מקיטון במכירת יח"ד למגורים.
רווח גולמי	68,239	38,487	124,234	90,896	226,601	סך הרווח הגולמי ושיעורו גדל לעומת התקופות המקבילות אשתקד. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות	30,500	30,114	57,229	56,216	115,297	--
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה בהפסד (רווח) שותפות	192	(24)	3,378	304	(444)	הגידול בהוצאות האחרות בששת החודשים הראשונים של השנה לעומת תקופה מקבילה נובע בעיקר מתוצאות שותפות כנרת אורון שהחלה את פעילותה המסחרית בתחילת השנה ובנוסף הושפעה ממבצע "שאגת הארי".
רווח תפעולי	37,547	8,397	63,627	34,376	111,748	--
הוצאות מימון, נטו	20,072	18,975	37,941	34,083	72,467	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר ממגזר היזום והביצוע נדל"ן למגורים בעקבות האטה במכירת דירות חדשות בנוסף להשפעת הוצאות המימון בגין חשבונאות עסקאות קומבינציה (המסבירות את סך הגידול ברבעון השני אל מול התקופה המקבילה ומסבירות כמחצית מהגידול בהוצאות המימון אל מול המחצית השנייה של שנה קודמת).
הוצאות (הכנסות) מיסים	4,244	(2,039)	6,225	685	9,700	--

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025	2026	2025		
רווח (הפסד) נקי	13,231	(8,539)	19,461	(392)	29,581	--

3.2.2. תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	305,525	245,188	538,454	512,262	1,082,094	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של השנה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם והשפעות מבצע "עם כלביא" על תוצאות הרבעון המקביל.
רווח גולמי	26,649	1,572	46,338	18,675	57,487	הגידול בסך הרווח הגולמי ושיעורו ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של השנה לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מתמהיל הפרויקטים ושיעורי הרווחיות שלהם שבוצעו במהלך התקופות ומעדכון מסוים בתקציבי פרויקטים בתקופות המקבילות.

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	91,400	151,044	196,817	292,563	575,713	הקיטון ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של השנה, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע מקצב המכירה של יח"ד ומסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות שלושה פרויקטים חדשים הנמצאים בשלבי ביצוע ראשוניים.
רווח גולמי	15,909	24,617	32,789	45,821	103,298	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2026 לעומת התקופות המקבילות נבע בעיקר מהירידה במחזורי המכירות.

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	148,377	109,295	258,244	215,396	475,855	מחזור המכירות ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של השנה גדל ביחס לתקופות המקבילות כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות וגידול בפעילות שירותי הסלילה, כתוצאה מרכישת פעילות בתחום זה בסוף הרבעון הראשון 2025, אשר תומכת ותורמת למכירות האספלט. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.2.3.2 לדוח השנתי של שנת 2025.
רווח גולמי	16,256	12,180	28,177	26,763	56,775	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השני ובחציון הראשון לעומת תקופות מקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי המכירות. הקיטון בשיעור הרווח הגולמי בחציון הראשון של שנת 2026 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מתמהיל המוצרים הנמכר לרבות הגידול בהיקף שירותי הסלילה בסך המחזור .

3.2.5. תוצאות הפעילות במגזר אחרים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	37,224	5,899	62,703	9,108	52,975	הגידול לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהיות פעילות זו פעילות חדשה שחלקה הוקם בשלהי 2024 ובמהלך 2025.
רווח גולמי	9,434	523	18,991	819	12,603	הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר מהגידול בהיקף הפעילות כאמור לעיל.

4. נזילות ומקורות מימון

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(31,183)	(39,830)	(153,739)	(171,861)	55,341	תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השני לשנת 2026 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בניכוי גידול ביתרת לקוחות שנובע מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה ומאבני דרך לתשלום בפרויקטים, מגידול בפעילות התעשיה, ממגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים, אשר מושפע מעיתוי התשלומים של רוכשי הדירות ומפתיחת מגזר אחרים שהחל לבצע עבודות/שירותים לצדדי ג'. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בחציון הראשון לשנת 2026 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בניכוי גידול ביתרת לקוחות (כמוסבר בפיסקה הקודמת) ומקיטון ביתרת הספקים בעיקר מעיתוי תשלום חשבונות ספקים/קבלנים במגזר התשתיות והבניה. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השני ובחציון הראשון לשנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בתוספת קיטון במלאי בניינים למכירה ומנגד (1) גידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה שנבע מגידול בהיקף הפעילות, סטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום; (2) במגזר התעשיות עקב גידול בהיקפי הפעילות; (3) מתשלום אגרות להיתרי בניה והוצאות נלוות אחרות, עבור פרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים אשר טרם החלו להיבנות; (4)

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
						קיטון במקדמות מלקוחות עקב התקדמות ביצוע הפרויקטים במגזר היזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(22,301)	(23,086)	(36,274)	(16,243)	(74,015)	התזרים ברבעון השני ובששת החודשים הראשונים של שנת 2026 שימש לפעילות השקעה וכולל בעיקר גידול ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ולהשקעות ברכוש קבוע במגזר אחרים ובמגזר התעשיה. התזרים ברבעון השני ובחציון הראשון של שנת 2025 שימש בעיקר לרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד קיטון ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	40,428	52,473	123,780	154,295	49,593	התזרים נטו שנבע מפעילות מימון במהלך הרבעון השני של שנת 2026 מקורו בעיקר בקבלת הלוואות זמן קצר וזמן ארוך שקוזז מתשלום קרן אג"ח ג'. התזרים נטו שנבע מפעילות מימון במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2026 מקורו בעיקר בהנפקת הון פרטית של כ-100 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות זמן קצר וזמן ארוך שקוזז מתשלום קרן אג"ח ג'. ברבעון השני של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומנגד תשלום דיבידנד והוצאות ריבית. בחציון

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.6		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
						הראשון של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומקבלת אשראי לזמן קצר בעיקר בחשבונות הליווי במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומנגד תשלום דיבידנד והוצאות ריבית.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	67,627	69,132	67,627	69,132	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. <u>להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה (באלפי ש"ח)</u>:

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברים
	2026	2025		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	428,148	391,406	308,453	הגידול נטו ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כנגזרת מסטטוס הפרויקטים ומגידול של חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך ומנגד קיטון ביתרות אשראי במגזר התשתיות ובניה שמושפעות מאבני הדרך לתשלום. הגידול נטו ליום 30 ביוני 2026 לעומת תום שנת 2026 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן ובמגזר התשתיות

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	הסברים
	2026	2025	2025	
				והבניה בנוסף לגידול בחלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	133,352	80,040	100,321	הגידול (נטו) ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2025 נובע בעיקר מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות.
אגרות חוב סחירות	279,255	353,853	359,195	הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ג' ופירעון מלא של קרן אג"ח ב' בהתאם ללוחות סילוקין . הקיטון (נטו) ליום 30 ביוני 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע מפירעון קרן אג"ח ג' בהתאם ללוח סילוקין.

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- 68 מיליוני ש"ח) במאוחד ליום 30 ביוני 2026 הינו כ- 841 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 479 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים (כ-300 מש"ח חוב בנקאי בחשבונות הליווי של הפרויקטים), חוב של כ- 118 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה, חוב של כ- 233 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה וחוב של כ- 11 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.) [2]. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשטר

[2] 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

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 30 ביוני 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-370 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-65%.

<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 30.6.2026 (ש"ח)	276,351,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	276,351,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	--
שווי הוגן בדוחות ליום 30.6.2026(ש"ח)	279,255,000
שווי שוק ליום 30.6.2026 (ש"ח)	291,550,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;

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.

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
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
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ[3]
דירוג למועד זה	Baa1.il[4]
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

[3] 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.

[4] לפרטים ראו ה"ש 3 לעיל.

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
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[5] (מתוכם: ארבעה (4) פרויקטי התחדשות עירונית ופרויקט אחד (1) 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)[6]

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	13,457	12,431	11,560
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	11,492	11,172	10,725
עלויות מצטברות בגין בנייה	13,213	8,262	6,479
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,388	1,388	1,388
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**39,550**	**33,252**	**30,152**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**4,890**	**3,659**	**2,948**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	9,807	10,832	11,675
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	110	430	423
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	118,802	124,373	125,798
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-

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

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**128,719**	**135,636**	**137,896**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	12.1%	8.2%	6.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q3 2028	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	15
	סה"כ יח"ד מ"ר	--	--	--	--	--	527	1,286
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	15
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	--	--	26,887	25,939
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	21	--	--	21	21	21	15
	יחידות דיור (מ"ר)	1,813	--	--	1,813	1,813	1,813	1,286
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	21	--	--	21	21	21	15
	יחידות דיור (מ"ר)	26,215	--	--	26,215	26,215	26,215	25,939
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	202,384	--	--	202,384	203,244	202,068	202,490
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	48,651	--	--	48,651	48,461	48,325	34,369
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	27%	--	--	27%	27%	27%	19%
	יחידות דיור	58	--	--	58	58	58	64

			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)	5,644	--	--	5,644	5,644	5,644	6,171
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)		15,365	--	--	--	--	--	--
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).

(*) מנתוני הטבלה לעיל (טבלת "שיווק הפרוייקט") נוטרלו נתוני 2 יח"ד שנמכרו בשנת 2024 וההסכם בגינן בוטל ברבעון 2, 2026.

7.2.2. **<u>פרויקט חשמונאים, בת ים</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[7]

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	53,517	50,532	48,202
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	18,710	18,657	18,627
עלויות מצטברות בגין בנייה	24,457	21,214	14,300
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,927	1,927	1,927
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**98,611**	**92,330**	**83,056**

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**17,999**	**15,994**	**12,478**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	22,764	24,594	26,929
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,237	8,291	8,320
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	278,763	282,066	289,195
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**309,764**	**314,951**	**324,445**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	11.1%	9.8%	7.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q1 2029	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	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	8,178	--	--	8,178	8,178	8,178	7,635
	שטחי מסחר (מ"ר)	120	--	--	120	120	120	120
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים	יחידות דיור	85	--	--	85	85	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	26,230	--	--	26,230	26,230	26,230	26,240
	שטחי מסחר	15,925	--	--	15,925	15,925	15,925	15,925

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
שנחתמו עד סוף תקופה								
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	540,098	--	--	540,098	543,410	550,485	552,616
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	220,497	--	--	220,497	220,139	220,432	206,267
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	44%	--	--	44%	44%	44%	41%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	110	--	--	110	110	110	115
	יחידות דיור (מ"ר)	12,063	--	--	12,063	12,063	12,063	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		26,912	--	--	--	--	--	--
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)[8]

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	42,120	40,734	52,181
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	6,865	6,614	6,371
עלויות מצטברות בגין בנייה	37,910	27,187	17,329

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,665	2,665	2,665
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**89,560**	**77,200**	**78,545**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**17,637**	**13,119**	**8,987**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	14,259	15,644	4,193
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,662	1,833	2,037
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	171,371	183,420	193,078
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**187,292**	**200,898**	**199,309**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	19.8%	14.7%	10.1%
מועד השלמת בנייה צפוי	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 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
	יחידות דיור	37	--	--	37	37	37	31

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור (מ"ר)	3,379	--	--	3,379	3,379	3,379	2,884
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	37	--	--	37	37	37	31
	יחידות דיור (מ"ר)	36,532	--	--	36,532	36,532	36,532	36,218
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	394,358	--	--	394,358	394,284	394,881	395,007
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	132,219	--	--	132,219	132,145	132,256	104,445
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	37%	--	--	37%	37%	37%	31%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	63	--	--	63	63	63	69
	יחידות דיור (מ"ר)	7,290	--	--	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		37,539	--	--	--	--	--	--
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)[9]

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

	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	30,563	30,019	29,370
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	29,142	29,065	29,030
עלויות מצטברות בגין בנייה	228,433	210,244	191,043
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**292,843**	**274,033**	**254,148**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**253,209**	**231,503**	**207,017**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	6,197	6,742	7,391
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	696	773	808
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	15,777	34,232	53,318
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**22,670**	**41,747**	**61,517**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	91.9%	84.8%	77.2%
מועד השלמת בנייה צפוי	*	אוק-26	אוק-26

* יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי יחול בחודשים אוקטובר-נובמבר 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

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

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	4	--	--	2	2	14	75
	יחידות דיור (מ"ר)	600	--	--	260	340	1,668	9,099
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	4	--	--	2	2	14	75
	מחיר ממוצע (מ"ר)	17,828	--	--	16,135	19,120	17,854	17,416
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	212	--	--	212	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	24,800	--	--	24,800	24,541	24,201	22,533
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	212	--	--	212	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	16,913	--	--	16,913	16,921	16,890	16,819
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	498,900	--	--	498,900	497,451	497,340	493,044
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	435,941	--	--	435,941	430,069	423,201	388,000
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	89%	--	--	89%	88%	87%	82%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	26	--	--	26	28	30	44
	יחידות דיור (מ"ר)	3,381	--	--	3,381	3,640	3,980	4,931
	שטחי מסחר (מ"ר)	342	--	--	342	342	342	342
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		34,774	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		16,201	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	6	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	792	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	16,201	--	--	--	--	--	--

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 השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,714	180,142	180,141
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	23,674	23,329	20,905
עלויות מצטברות בגין בנייה	362,103	341,174	318,267
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**582,923**	**561,076**	**535,744**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**524,341**	**491,474**	**449,414**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	7,287	25,217	51,561
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**7,287**	**25,217**	**51,561**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	96.6%	92.3%	85.9%
מועד השלמת בנייה צפוי	* 9-10/26 ** 10/26	* 6-7/26 ** 10/26	* 6-7/26 ** 10/26

* נוריות ה'.
** נוריות ד'.

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)

		שנת 2026					שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	5	--	--	2	3	12	63
	סה"כ יח"ד מ"ר	693	--	--	278	415	1,705	8,293
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	35
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	4,300
	יח"ד שוק חופשי	5	--	--	2	3	12	28
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	693	--	--	278	415	1,705	3,993
	שטחי מסחר[10]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	5	--	--	2	3	12	63
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	23,075	--	--	25,859	21,212	22,545	13,797
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	7,884
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	23,075	--	--	25,859	21,212	22,545	23,132
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	סה"כ יח"ד	369	--	--	369	367	364	352
	סה"כ יח"ד מ"ר	45,023	--	--	45,023	44,745	44,330	42,625
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	--	312	312	312	312
	יח"ד שוק חופשי	57	--	--	57	55	52	40
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	--	36,891	36,891	36,891	36,891
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	8,132	--	--	8,132	7,854	7,438	5,734
	שטחי מסחר	2,878	--	--	2,878	2,878	2,878	2,878
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	סה"כ יח"ד	11,557	--	--	11,557	11,468	11,377	10,930
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	--	9,437	9,437	9,437	9,437
	יח"ד שוק חופשי	22,631	--	--	22,631	22,517	22,590	22,603
	שטחי מסחר	16,200	--	--	16,200	16,200	16,200	16,200
	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	644,066	--	--	644,066	643,845	644,686	652,306

[10] 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	593,000	--	--	593,000	585,536	575,957	534,639
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	95%	--	--	95%	94%	93%	90%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	--	100%	100%	100%	100%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	73%	--	--	73%	71%	67%	51%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	21	--	--	21	23	26	38
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,980	--	--	2,980	3,258	3,673	5,100
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	21	--	--	21	23	26	38
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	2,980	--	--	2,980	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		35,409	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	--	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

7.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה[11] (באלפי ₪)

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	30.6.2026	31.12.2025
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה (ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במונחי עלות)	0-6	--	7,334
	6-12	6,388	--
	12-18	--	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	6,388	7,334
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספרי יח"ד)	0-6	--	5
	6-12	4	--
	12-18	--	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	4	5
רווח גולמי צפוי		2,178	2,725

[11] 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[11] (באלפי ₪)

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	30.6.2026	31.12.2025
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		1	--

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 30.6.2026 – 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 30.6.2026	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.6.2026	מ"ר ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט
סיגליות	סיגליות, באר שבע	רכישת הקרקע בדצמבר 2020 (76 יח"ד) ובמאי 2021 (76 יח"ד) והתחלת עבודות הקמה בפברואר 2023	יול-25	100%	4	6.3	549	8.6	2.2	26%	11.3

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 30.6.2026 – 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 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025	
סיגליות	16,408	14,614	--	12,076	15,601

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[12]</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*:

הפרויקט באלון יבנה קיבל היתר בניה ועבודות הריסת הבניינים הישנים החלו לאחר תאריך המאזן.

שם הפרויקט, מיקומו ושטחו	סוג הפרויקט והיקף יח"ד	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה	העלויות הכרוכות בפינוי בפיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), באלפי 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 באלפי שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי באלפי 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, Q3 2026	33,702	4.4	116	123	237,765	44,810	6 (יח"ד אחת לאחר תאריך המאזן)	20,366	36

***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**

[12] 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.

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

7.6. פרויקטיים שאינם מהותיים מאוד

7.6.1. ליום 30.6.2026 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 ולסעיף 7.6.1 לדוח הרבעון הראשון לשנת 2026, למועד הדוח החברה נבחרה כיזם על ידי נציגויות נוספות בפרויקט פינוי בינוי חדש ברחובות (חלק החברה 64 יח"ד קיימות ו-152 יח"ד חדשות לשיווק). כמו כן יצוין כי, פרויקט פינוי בינוי בבאר שבע שנכלל ברשימת הפרויקטים של החברה כאמור לעיל, אינו נכלל בה עוד נכון למועד דוח זה (חלק החברה 90 יח"ד קיימות ו-462 יח"ד חדשות לשיווק).

כמו כן, למועד הדוח חלה התקדמות ביחס לשיעור ההחתמות בחלק מהפרויקטים ובנוסף בוצעו התאמות במועדים הצפויים לקבלת היתרי בניה. לפרטים ראו מצגת המתפרסמת על ידי החברה במקביל לדוח זה.

תאריך 16 באוגוסט, 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 30 ביוני, 2026

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
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 - 8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9 - 10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11 - 19

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
<u>קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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, 16 באוגוסט , 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	67,627	69,132	133,860
פקדונות וחשבונות ליווי	38,517	60,359	18,120
לקוחות ונכסי חוזה	976,623	856,826	798,725
חייבים ויתרות חובה	91,918	111,892	58,232
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	520,156	348,821(*)	563,443
מלאי חומרים	19,583	15,939	16,336
סה"כ נכסים שוטפים	1,714,424	1,462,969	1,588,716
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	98,888	82,124	90,166
השקעות והלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	28,612	26,529	30,180
נכסי מיסים נדחים	17,055	15,664(*)	11,606
רכוש קבוע, נטו	290,805	194,214	283,068
נכס בגין זכות שימוש	79,656	67,384	85,899
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14,662	14,846	14,666
סה"כ נכסים לא שוטפים	529,678	400,761	515,585
סה"כ נכסים	2,244,102	1,863,730	2,104,301

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	428,148	391,406	308,453
חלויות שוטפות של אגרות חוב	78,611	120,972	78,562
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	276,713	258,593	367,437
זכאים ויתרות זכות	349,141	255,972(*)	321,982
התחייבות בגין שירותי בניה	189,524	91,835(*)	204,240
מקדמות מדיירים	118,631	128,468	87,480
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	20,645	20,413	21,487
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,461,413	1,267,659	1,389,641
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	200,644	232,881	280,633
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	133,352	80,040	100,321
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,563	3,350	3,576
התחייבויות בגין חכירה	61,586	48,361	66,240
התחייבות מסים נדחים	7,401	6,029	7,418
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	412,680	376,795	464,322
הון			
הון מניות	7,158	6,517	6,529
פרמיה	167,494	64,902	66,351
יתרת רווח	228,482	179,332(*)	209,289
קרנות הון	(33,902)	(31,458)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	369,232	219,293	250,047
זכויות שאינן מקנות שליטה	777	(17)	291
סה"כ הון	370,009	219,276	250,338
סה"כ התחייבויות והון	2,244,102	1,863,730	2,104,301

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

16 באוגוסט, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות	965,724	991,923(*)	547,646	490,645(*)	2,042,246
עלות ההכנסות	841,490	901,027(*)	479,407	452,158(*)	1,815,645
רווח גולמי	124,234	90,896	68,239	38,487	226,601
הוצאות הנהלה וכלליות	51,886	47,349	27,501	25,041	98,554
הוצאות מכירה ושיווק	5,343	8,867	2,999	5,073	16,743
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,092	433	(596)	(174)	311
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,286	(129)	788	150	(755)
רווח מפעולות רגילות	63,627	34,376	37,547	8,397	111,748
הכנסות מימון	1,361	1,634	536	1,057	2,665
הוצאות מימון	39,302	35,717(*)	20,608	20,032(*)	75,132
הוצאות מימון, נטו	37,941	34,083	20,072	18,975	72,467
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	25,686	293	17,475	(10,578)	39,281
מיסים על ההכנסה	(6,225)	(685)(*)	(4,244)	2,039(*)	(9,700)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	19,461	(392)	13,231	(8,539)	29,581
רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	19,193	(375)	13,058	(8,522)	29,582
זכויות שאינן מקנות שליטה	268	(17)	173	(17)	(1)
	19,461	(392)	13,231	(8,539)	29,581
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח)					
המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.27	(0.01)(*)	0.18	(0.13)(*)	0.45
רווח למניה מדולל	0.27	(0.01)(*)	0.18	(0.13)(*)	0.45

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	6,529	66,351	6,305	209,289	(38,427)	250,047	291	250,338
רווח נקי לתקופה	-	-	-	19,193	-	19,193	268	19,461
תשלום מבוסס מניות	41	2,289	(1,780)	-	-	550	218	768
הנפקת הון, נטו (ביאור 4ז')	588	98,854	-	-	-	99,442	-	99,442
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	7,158	167,494	4,525	228,482	(38,427)	369,232	777	370,009

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	6,513	64,318	6,099	199,708	(38,427)	238,211	-	238,211
הפסד נקי לתקופה	-	-	-	(375)(*)	-	(375)	(17)	(392)
תשלום מבוסס מניות	4	584	870	-	-	1,458	-	1,458
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	6,517	64,902	6,969	179,332	(38,427)	219,293	(17)	219,276

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2026	7,135	166,363	5,439	215,424	355,934	(38,427)	495	356,429
רווח נקי לתקופה	-	-	-	13,058	13,058	-	173	13,231
תשלום מבוסס מניות	23	1,131	(914)	-	240	-	109	349
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	7,158	167,494	4,525	228,482	369,232	(38,427)	777	370,009

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל, 2025	6,513	64,318	6,800	207,855	247,079	(38,427)	-	247,079
הפסד נקי לתקופה	-	-	-	(8,522)(*)	(8,522)	-	(17)	(8,539)
תשלום מבוסס מניות	4	584	169	-	737	-	-	737
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	(20,001)	-	-	(20,001)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	6,517	64,902	6,969	179,332	219,293	(38,427)	(17)	219,276

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	6,513	64,318	6,099	199,708	(38,427)	238,211	-	238,211
רווח נקי לתקופה	-	-	-	29,582	-	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	6,305	209,289	(38,427)	250,047	291	250,338

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) נקי לתקופה	19,461	(392)(*)	13,231	(8,539)(*)	29,581
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	11,459	2,197	5,411	(552)	7,013
פחת והפחתות	10,941	9,502	5,417	5,086	20,254
פחת בגין נכס זכות שימוש	10,386	9,483	5,217	4,991	19,820
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,092	433	(596)	(174)	311
שינוי במיסים נדחים	(5,234)	(1,512)(*)	(1,167)	(1,487)(*)	2,687
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	351	125	323	125	(434)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	768	1,458	349	737	2,547
הוצאות מימון, נטו	37,941	34,083(*)	20,072	18,975(*)	72,467
	88,165	55,377	48,257	19,162	154,246
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(177,898)	(218,849)	(170,500)	(98,684)	(160,748)
גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה זמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(42,409)	(50,274)	(23,410)	7,913	(16,654)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(93,079)	(27,950)	26,636	(8,712)	79,219
גידול בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	2,896	24,508(*)	67,938	17,239(*)	22,987
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	31,151	(49,024)	13,448	(26,172)	(90,012)
קיטון במלאי בניינים למכירה	44,101	98,153(*)	10,421	52,674(*)	75,008
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(13)	(13)	(13)	(9)	213
גידול במלאי חומרים	(3,247)	(840)	(1,639)	(1,826)	(1,237)
	(238,498)	(224,289)	(77,119)	(57,577)	(91,224)
מיסים ששולמו	(4,845)	(2,949)	(2,321)	(1,415)	(7,681)
מיסים שהתקבלו	1,439	-	-	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(153,739)	(171,861)	(31,183)	(39,830)	55,341

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	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	(17,903)	(10,000)	(11,973)	(7,178)	(108,957)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,699	1,028	826	1,028	2,272
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי, נטו	(20,397)	22,393	(11,219)	2,641	64,632
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')	-	(30,100)	-	(19,851)	(30,100)
מתן הלוואות לשותפויות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(3,000)
ריבית שהתקבלה	327	436	65	274	1,138
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(36,274)	(16,243)	(22,301)	(23,086)	(74,015)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	110,290	-	110,290	173,984
פרעון אגרות חוב	(78,957)	(16,406)	(78,957)	(16,406)	(71,406)
הנפקת הון, נטו	99,442	-		-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	57,000	-	45,000	-	34,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(11,260)	(9,866)	(5,730)	(4,960)	(20,312)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	103,037	134,592	109,148	11,591	49,769
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	(20,001)	-	(20,001)	(20,001)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(11,949)	(10,545)	(6,000)	(5,526)	(22,048)
ריבית ששולמה	(33,533)	(33,769)	(23,033)	(22,515)	(74,393)
מזומנים נטו מפעילות מימון	123,780	154,295	40,428	52,473	49,593
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(66,233)	(33,809)	(13,056)	(10,443)	30,919
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	133,860	102,941	80,683	79,575	102,941
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	67,627	69,132	67,627	69,132	133,860

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח (בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 – 0.6 מיליוני ש"ח, בשנת 2025 – 2.3 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
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 33א' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

נכון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך 4.1 מליוני ש"ח כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים (בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 – 11.6 מליוני ש"ח, ובשנת 2025 – 38 מליוני ש"ח בעיקר כתוצאה מהסכם לשכירת משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה).

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 30 ביוני, 2025 – 100.7 מליוני ש"ח).

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בהאטה בקצב התקדמות הביצוע בפרויקטי הבניה והתשתיות ובהתאם בקיטון 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 הראשון (חודש מרץ) ובפעילות העסקית בתחילת הרבעון השני. יצוין כי במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארה"ב לאיראן, אשר גובש בתיווך בינלאומי במטרה לסיים את המלחמה בין המדינות ולפתוח פתח למשא ומתן מדיני רחב יותר, תוך קידום צעדים משמעותיים במישור המדיני, הביטחוני והכלכלי. נכון למועד הדוח, הפסקת האש נמשכת והמשא ומתן בין הצדדים עודנו מתנהל על אף אירועי תקיפה אשר למועד זה לא הורחבו לכדי מערכה מלאה. כמו כן, בגזרה הצפונית בישראל, בלבנון, נחתם הסכם מסגרת חדש בין ישראל ללבנון, אשר נכון למועד הדוח טרם התבררו מלוא השלכותיו. ההשפעות הגיאופוליטיות והביטחוניות כאמור על המשק בישראל ועל הפעילות העיסקית, לרבות של הקבוצה, מאופיינת למועד הדוח בחזרה לשגרה ובהתאמה כהשפעה המאותרת כנקודתית וזמנית, לצד אי וודאות ביטחונית וכלכלית..

ד. שינוי במדיניות החשבונאית:

ביום 7 ביולי, 2025 פרסם סגל הרשות לניירות ערך בישראל עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מתייחסת לסוגיות שונות ובכלל זה: חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה, עיתוי מדידת שווי הקרקע, מועד ההכרה לראשונה בקרקע, מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות, מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, הקצאת עלויות טרום הביצוע ומדידת רכיב המימון המשמעותי.
יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע. החברה יישמה את עמדת הסגל לראשונה בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025. השפעת עמדת הסגל על מספרי ההשוואה נבעה בעיקר כתוצאה מהתאמות באופן מדידת ההתחייבויות למתן שירותי בניה ורכיב המימון המשמעותי הגלום בהתקשרויות למתן שירותי בניה לבעלי הקרקע.

השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הדוח על המצב הכספי :

	ליום 30 ביוני 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	359,195	(10,374)	348,821
נכסי מיסים נדחים	15,447	217	15,664
זכאים ויתרות זכות	(258,054)	2,082	(255,972)
התחייבות בגין שירותי בניה	(99,182)	7,347	(91,835)
יתרת רווח	(180,060)	728	(179,332)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שינוי במדיניות החשבונאית(המשך):

השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר :

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	991,858	65	991,923
עלות ההכנסות	901,069	(42)	901,027
הוצאות מימון	34,665	1,052	35,717
מיסים על ההכנסה	(902)	217	(685)
רווח (הפסד) לתקופה	336	(728)	(392)
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה	0.01	(0.02)	(0.01)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	490,580	65	490,645
עלות ההכנסות	452,200	(42)	452,158
הוצאות מימון	18,980	1,052	20,032
מיסים על ההכנסה	1,822	217	2,039
הפסד לתקופה	(7,811)	(728)	(8,539)
הפסד בסיסי ומדולל למניה	(0.12)	(0.01)	(0.13)

ביאור 3 - הכנסות

ההרכב:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:					
הכנסות מביצוע עבודות	526,135	510,270	300,298	243,776	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות	176,302	282,232	80,776	144,166	539,453
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (**)	20,515	(*)10,331	10,624	(*)6,878	36,260
הכנסות ממכירת חומרים	209,280	189,090	134,263	95,825	399,579
הכנסות אחרות	33,492	-	21,685	-	15,112
סה"כ	965,724	991,923	547,646	490,645	2,042,246
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	526,135	510,270	300,298	243,776	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	196,817	(*)292,563	91,400	(*)151,044	575,713
הכנסות ממכירת חומרים	209,280	189,090	134,263	95,825	399,579
הכנסות אחרות	33,492	-	21,685	-	15,112
סה"כ	965,724	991,923	547,646	490,645	2,042,246

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.
(**) הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 29 ביוני, 2026 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה מחברת נתיבי ישראל על זכייה במכרז תכנון ביצוע לבניית מחלף, עבודות גישור והקמת נתיב תחבורה ציבורי בכביש 4 בקטע רמות השבים-בצרה. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 387 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה בעיקרה למדד מחירי תשומה בסלילה וגישור. תקופת העבודות הינה 79 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ב. ביום 29 ביוני 2026, פירסמה החברה תשקיף מדף.

ג. 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.

ד. ביום 13 במאי, 2026 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, הסמכת יו"ר הדירקטוריון החברה למלא את תפקידו במקביל לכהונת קרובו כמנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתם של יו"ר ומנכ"ל החברה.

ה. 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.

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

ז. 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 תאגיד שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים. הנתונים הוצגו 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026
(בלתי מבוקר)

	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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	526,135	196,817	209,280	33,492	-	965,724
הכנסות בין מגזריות	12,319	-	48,964	29,211	(90,494)	-
סה"כ הכנסות המגזר	538,454	196,817	258,244	62,703	(90,494)	965,724
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	46,338	32,789	28,177	18,991	(2,061)	124,234
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	2,092	-	-	2,092
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						57,229
הוצאות מימון, נטו						37,941
הוצאות אחרות, נטו						1,286
רווח לפני מס						25,686

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

	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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	510,270	292,563(*)	189,090	-	-	991,923
הכנסות בין מגזריות	1,992	-	26,306	9,108	(37,406)	-
סה"כ הכנסות המגזר	512,262	292,563	215,396	9,108	(37,406)	991,923
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	18,675	45,821(*)	26,763	819	(1,182)	90,896
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	433	-	-	433
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						56,216
הוצאות מימון, נטו						34,083(*)
הכנסות אחרות, נטו						(129)
רווח לפני מס						293

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026
(בלתי מבוקר)

	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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	300,298	91,400	134,263	21,685	-	547,646
הכנסות בין מגזריות	5,227	-	14,114	15,539	(34,880)	-
סה"כ הכנסות המגזר	305,525	91,400	148,377	37,224	(34,880)	547,646
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	26,649	15,909	16,256	9,434	(9)	68,239
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(596)	-	-	(596)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						30,500
הוצאות מימון, נטו						20,072
הוצאות אחרות, נטו						788
רווח לפני מס						17,475

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

	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
הכנסות מלקוחות חיצוניים	243,776	151,044(*)	95,825	-	-	490,645
הכנסות בין מגזריות	1,412	-	13,470	5,899	(20,781)	-
סה"כ הכנסות המגזר	245,188	151,044	109,295	5,899	(20,781)	490,645
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	1,572	24,617(*)	12,180	523	(405)	38,487
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(174)	-	-	(174)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						30,114
הוצאות מימון, נטו						18,975(*)
הוצאות אחרות, נטו						150
הפסד לפני מס						(10,578)

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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 בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת	-	-	311	-	-	311
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						115,297
הוצאות מימון, נטו						72,467
הכנסות אחרות, נטו						(755)
רווח לפני מס						39,281

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)					
	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 המגזר	647,551	1,015,366	516,353	41,363	23,469	2,244,102
התחייבויות המגזר	379,171	753,120	417,740	29,327	294,735	1,874,093

	ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)					
	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 המגזר	565,086	841,248(*)	418,556	12,267	26,573	1,863,730
התחייבויות המגזר	329,163	607,331(*)	320,631	8,756	378,573	1,644,454

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד'.

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר(המשך):

	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 במגזר	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, יתרות אגרות חוב והתחייבות בגין חכירה בחברת קבוצת אורון אחזקות והשקעות.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

	יתרה בספרים		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	55,711	-
אגרות חוב (סדרה ג')	279,255	298,142	359,195

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	-	55,550	-
אגרות חוב (סדרה ג')	291,550	310,162	372,008

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח הכולל	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

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

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

חיפה, 16 באוגוסט, 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	10,413	18,426	36,515
הלוואות לחברות מאוחדות	241,740	152,940	211,781
חייבים ויתרות חובה	1,508	2,210	2,861
סה"כ נכסים שוטפים	253,661	173,576	251,157
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	268,549	(*)218,498	251,243
הלוואות לחברות מאוחדות	129,703	184,999	113,999
נכסי מיסים נדחים	1,106	1,120	1,132
רכוש קבוע, נטו	2,359	1,591	2,342
נכס בגין זכות שימוש	8,262	4,799	9,228
סה"כ נכסים לא שוטפים	409,979	411,007	377,944
סה"כ נכסים	663,640	584,583	629,101

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	78,611	120,972	78,562
ספקים ונותני שירותים	2,150	1,940	3,329
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,338	2,042	2,531
זכאים ויתרות זכות	4,416	4,379	7,006
סה"כ התחייבויות שוטפות	87,515	129,333	91,428
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	200,644	232,881	280,633
התחייבויות בגין חכירה	6,249	3,076	6,993
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	206,893	235,957	287,626
הון			
הון מניות רגילות	7,158	6,517	6,529
פרמיה	167,494	64,902	66,351
עודפים	228,482	179,332(*)	209,289
קרנות הון	(33,902)	(31,458)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	369,232	219,293	250,047
סה"כ התחייבויות והון	663,640	584,583	629,101

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026.

16 באוגוסט, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	16,139	14,784	8,070	7,392	26,555
רווח גולמי	16,139	14,784	8,070	7,392	26,555
הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	14,690	13,036	7,855	6,557	27,152
סה"כ הוצאות הפעלה	14,690	13,036	7,855	6,557	27,152
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,449	1,748	215	835	(597)
הכנסות מימון	15,108	11,137	7,923	6,122	22,921
הוצאות מימון	13,498	10,576	6,806	5,908	22,875
הכנסות מימון, נטו	1,610	561	1,117	214	46
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	16,936	(1,835)(*)	12,083	(10,072)(*)	30,422
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	19,995	474	13,415	(9,023)	29,871
מיסים על ההכנסה	(802)	(849)	(357)	(501)	(289)
רווח (הפסד) לתקופה	19,193	(375)	13,058	(8,522)	29,582

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	19,193	(375)(*)	13,058	(8,522)(*)	29,582
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	(16,936)	1,835(*)	(12,083)	10,072(*)	(30,422)
פחת והפחתות	417	282	214	142	642
פחת בגין נכס זכות שימוש	1,225	1,403	595	787	2,358
מסים נדחים, נטו	33	23	79	55	14
הוצאות מיסים	769	826	278	446	275
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	173	374	79	196	678
הכנסות מימון, נטו	(1,610)	(561)	(1,117)	(214)	(46)
	3,264	3,807	1,103	1,960	3,081
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(633)	(1,108)	(1,797)	(1,142)	(1,617)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(727)	387	(1,193)	227	1,335
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(3,166)	(283)	182	(235)	3,049
	(4,526)	(1,004)	(2,808)	(1,150)	2,767
מיסים שהתקבלו	-	-	-	-	-
מיסים ששולמו	(143)	(220)	(84)	(40)	(553)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(1,405)	2,583	(1,789)	770	5,295
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(887)	(118)	(284)	(58)	(788)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(32,954)	(108,926)	81,917	(53,883)	(96,808)
ריבית שהתקבלה	4,338	3,173	2,352	2,063	14,998
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(29,503)	(105,871)	83,985	(51,878)	(82,598)

(*) שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע ראה ביאור 2ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	110,290	-	110,290	173,984
פרעון אגרות חוב	(78,957)	(16,406)	(78,957)	(16,406)	(71,406)
הנפקת הון מניות	99,442	-	-	-	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,403)	(1,495)	(676)	(816)	(2,552)
ריבית ששולמה	(14,276)	(13,791)	(14,273)	(12,469)	(29,324)
חלוקת דיבידנד	-	(20,001)	-	(20,001)	(20,001)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	4,806	58,597	(93,906)	60,598	50,701
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(26,102)	(44,691)	(11,710)	9,490	(26,602)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	36,515	63,117	22,123	8,936	63,117
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	10,413	18,426	10,413	18,426	36,515

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 106 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 - 117 אלפי ש"ח, בשנת 2025 - 558 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 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'

מכתב הסכמה
בקשר לתשקיף מדף

Deloitte.

תאריך: 16 באוגוסט, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מיום 30 ביוני 2026 של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן – "החברה")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון ובדוחות הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
3. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.
4. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 16 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
5. דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 16 באוגוסט 2026, על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 במרץ 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

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

חלק ד'

אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם:</u>

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2026 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל (גילי) עזריה מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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: 16 באוגוסט, 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 השני 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: 16 באוגוסט, 2026

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים