קבוצת
אורון
אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2026



דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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**"), ושהדוח לרבעון השני של שנת 2026 אשר התפרסם ביום 17.8.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-076659) ("**הדוח לרבעון השני של שנת 2026**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

החברה פועלת בתחומי הפעילות המפורטים להלן:

1.1. **תחום התשתיות והבניה** - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בנייה ציבורית (ובכלל כך תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבני תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברת הבת אורון תשתיות ובניה ובנייה (ג.י.) בע"מ ("אורון תשתיות ובניה"). אורון תשתיות ובניה הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%), המתמחה בכל תחומי ההנדסה האזרחית כמפורט לעיל. אורון תשתיות ובניה הקימה בשנים האחרונות מספר חברות בנות במטרה

להעמיק את יכולותיה העצמאיות בדיסציפלינות מסוימות בתחום התשתיות והבניה, בין היתר, כחלק מהיערכותה להשתתפות במכרזים לביצוע עבודות בפרויקט ה"מטרו" בשנים הבאות, ובכלל כך בביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל, מיזוג וכיו"ב) באמצעות אורון מערכות (ג.י) בע"מ (100%) ובביצוע עבודות תת קרקע באמצעות אורון קרקע (ג.י.) בע"מ (100%). עבודות כאמור כלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה.

1.1. **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 ("**אורון נדל"ן**"). אורון נדל"ן הינה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה (100%) של החברה, באמצעותה פועלת הקבוצה הן לייזום, תכנון ושיווק פרויקטים למגורים בישראל והן כקבלן מבצע במרבית הפרויקטים (לרבות כקבלן מפתח המעסיק קבלני משנה). עבודות הביצוע מבוצעות למועד הדוח לפרויקטים של אורון נדל"ן בלבד, וכך מתוכנן גם ביחס לפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים (כאשר יתכנו נסיבות בהן תבחר החברה להתקשר עם צד ג' (כקבלן מפתח) לביצוע חלק מהפרויקטים).

1.2. **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 (100%) - 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.

1.1. **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 (100%) 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 ושליטה מלאה (100%) 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 ובדוחות לרבעון הראשון והשני של שנת 2026

2.1. **תחום התשתיות והבניה**

2.1.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות והבניה ליום 30.9.2026 עמד על כ- 3.4 מיליארד ש"ח גידול של כ- 29% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2025 (אשר עמד על כ- 2.6 מיליארד ש"ח) וגידול של כ - 26% לעומת צבר ההזמנות ל-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 1.10.2026 ועד ליום 31.12.2026 - סך מוערך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח (ב) בשנת 2027 - סך מוערך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח; (ג) בשנת 2028 – סך מוערך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח; ו- (ד) בשנת 2029 ואילך – סך מוערך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח).

2.1.2. באוקטובר 2026, אורון תשתיות ובניה קיבלה הודעה על עמידתה בשלב המיון המוקדם (PQ), ובהתאם תהיה זכאית להשתתף במכרזי ביצוע עבודות האינפרא 1 בפרויקט המטרו שפורסם על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים. ה- PQ הוגש על ידי אורון תשתיות ובניה במשותף (50:50) יחד עם חברה הודית.

2.1.3. באוקטובר 2026 זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של עיריית נתיבות לביצוע עבודות בפארק התעשייה הדרום-מזרחי בנתיבות. היקף הפרויקט נאמד בכ- 137 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ומשך ביצועו מוערך בכ-24 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוקטובר 2026 (2026-01-095411), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.1.4. בספטמבר 2026 זכתה אורון תשתיות ובניה במכרז של משרד הביטחון לביצוע עבודות בבא"ח 900. היקף הפרויקט נאמד בכ- 150 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ומשך ביצועו מוערך בכ-22 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 בספטמבר 2026 (2026-01-088727), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת 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 המידע הקיים בידה למועד הדוח ובכלל כך על ניסיונה והערכותיה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים, על תכניות ואומדנים שלה למועד הדוח, לרבות בהתבסס על מפרט תנאי הפרויקטים. הערכות אלו יכול שלא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בשל עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), דרישה לעבודות נוספות, שינויים מאקרו כלכליים וביטחוניים שעלולים לעכב ביצוע פרויקט או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה.

2.2. **תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים**

2.2.1. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) ליום 30.9.2026 הינו כ- 1.4 מיליארד ש"ח וזאת לעומת כ- 1.8 מיליארד ש"ח ליום 30.9.2025 (כולל צבר של כ- 0.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם, באותו מועד, היה צפוי להתקבל היתר בשנה הקרובה). צבר הדירות כאמור ליום 31.12.2025 עמד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 0.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם, באותו

מועד, היה צפוי להתקבל היתר במהלך 2026. היתר שאכן נתקבל).

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.

2.2.2. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026, מכרה החברה 16 יח"ד (וזאת לעומת 20 יח"ד במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025), לרבות 1 יח"ד בפרויקטים סיגליות אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2025. סה"כ נמכרו במהלך 9 החודשים הראשונים של השנה 29 יח"ד לעומת 70 בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום 15 בנובמבר מכרה החברה 9 יח"ד נוספות.

2.2.3. נכון למועד פרסום הדוח, התקבלו תעודות גמר בפרויקט נוריות ראשל"צ בשמונה בניינים והחלו מסירת דירות

בשישה בניינים (מתוך תשעה).

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

2.3. **תחום התעשייה**

2.3.1. בתקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים במגזר.

2.4. **תחום אחרים**

2.4.1. בתקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים במגזר.

2.5. **כללי**

2.5.1. ה- EBITDA[1] ברבעון השלישי של שנת 2026 ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2026 הסתכמה בכ- 41 מיליון ש"ח ובכ- 127 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 47 מיליון ש"ח וכ- 102 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2025, בהתאמה.

2.5.2. **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.

2.5.3. **השפעת מבצע "שאגת הארי"** –בהמשך לאמור בסעיף 2.4.8 לדוח הרבעון השני לשנת 2026, במהלך חודש יוני 2026 נחתם בין ארה"ב לאיראן מזכר הבנות, שגובש בתיווך בינלאומי ונועד להביא לסיום המלחמה בין המדינות ולהניח תשתית למשא ומתן מדיני רחב יותר, תוך קידום מהלכים במישור המדיני, הביטחוני והכלכלי. ואולם, נכון למועד הדוח, המתיחות בין המדינות נוכחת, לצד היערכות מערכת הביטחון בישראל לאפשרות של הסלמה רב-זירתית. על רקע האמור, הסביבה הביטחונית במועד הדוח מתאפיינת ברגישות גבוהה ובאי-ודאות מתמשכת. בשים לב לכך אין בידי החברה להעריך את המשך ההשפעה של האירועים הביטחוניים על פעילותה ותוצאותיה. לפרטים נוספים אודות השפעות המבצע על תוצאות פעילות החברה ראו הסברי החברה כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.5.4. ביום 15.9.2026 חדל לכהן בחברה כדירקטור מר פנחס הראל דקל (דירקטור חיצוני) לפרטים ראו דיווחים מיידים של החברה מן הימים 26.8.2026 ו-15.9.2026 (אסמכתאות מס' 2026-01-080045 ו- 2026-01-

[1] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות (בהיקף של כ-10.6 מיליון ש"ח ושל כ- 32 מיליון ש"ח לרבעון השלישי של שנת 2026 ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2026), כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות (בהיקף של כ-0.3 מיליון ש"ח ושל כ- 1.1 מיליון ש"ח לרבעון השלישי של שנת 2026 ולתקופה של תשעה 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.

085883, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.5.5. ביום 29.10.2026 פירסמה החברה זימון אסיפה כללית מיוחדת, שתתקיים ביום 6.12.2026, על מנת לאשר את מינויה של הגב' ענת הולנדר לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.10.2026 (אסמכתא מס' : 2026-01-097474), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.5.6. לאור סיום כהונתו של מר פנחס דקל ביום 15.9.2026, כמפורט בסעיף 2.5.4 לעיל, למועד הדוח לא מכהנים בחברה 2 דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודות זימון האסיפה הכללית לאישור מינויה של הגב' ענת הולנדר כדירקטורית חיצונית ראו סעיף 2.5.5 לעיל. לאור האמור, ולמען הסדר הטוב, קיימה החברה ועדה מקדימה לדיון בדוחות הכספיים בהשתתפותם של מר דניאל ברנשטיין (דח"צ) והגב' דפנה טמיר (דב"תית).

2.5.7. לאירועים נוספים ולאירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2026.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2026 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	60,049	79,163	133,860	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.
פיקדונות וחשבונות ליווי	25,405	35,990	18,120	הסעיף מתייחס אך ורק למגזר ייזום וביצוע נדלן למגורים. הקיטון (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממשיכת מזומנים עודפים מפרויקט שבנייתו הסתיימה בשנת 2025 ומתחילת עבודות ביצוע בפרויקטים שנמכרו בהם יח"ד ("פרי סייל") בשנת 2025. הגידול ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מפרויקט הנמצא בשלבים סופיים של הקמה ומכירות.

נכסים	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
לקוחות ונכסי חוזה	1,056,465	790,534	798,725	הגידול ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר (1) מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה ומאבני הדרך לתשלום ו- (2) מגידול בפעילות מגזר התעשיה. הגידול ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה ומאבני דרך לתשלום וממגזר אחרים שהחל לבצע עבודות/שירותים לצדדי ג'.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	579,290	560,687	563,443	הגידול (נטו) ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה ותום שנת 2025 נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית ומנגד קיטון הנובע מהתקדמות בביצוע הפרויקטים ומכירת דירות נוספות.
נכסים שוטפים אחרים	71,959	87,554	74,568	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג השקעה שבוצעה בפרויקט של התחדשות עירונית מסעיף "חייבים ויתרות חובה" הכלול ב"נכסים שוטפים אחרים" לסעיף "מלאי קרקעות" וזאת בעקבות תחילת העבודות בפרויקט.

נכסים	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
חייבים לזמן ארוך	104,852	86,581	90,166	הגידול ליום 30 בספטמבר 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	306,306	272,213	283,068	הגידול ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך הקמת מפעלי בטון ומהשקעות במגזר האחרים (מפעל טרומי ומפעל אלומניום).
נכסים לא שוטפים אחרים	151,066	125,566	142,351	הגידול ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה בנכס זכות שימוש בגין הסכם השכירות למשרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה.
סה"כ נכסים	**2,355,392**	**2,038,288**	**2,104,301**	

התחייבויות	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	377,146	393,923	308,453	הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר התעשיות, בין היתר בעקבות נטילת הלוואות לזמן ארוך למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות ומנגד גידול ביתרות אשראי במגזר התשתיות ובניה שמושפעות מאבני הדרך לתשלום ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כנגזרת מסטטוס הפרויקטים. הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2026 נובע מגידול נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ובמגזר התשתיות והבניה בנוסף לגידול בחלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	324,012	286,509	367,437	הגידול ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממגזר התעשיות, בעקבות גידול בהיקפי הפעילות. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מקיטון במגזר התשתיות ובניה, בין היתר, מעיתוי תשלום חשבונות ספקים/קבלנים.
זכאים ויתרות זכות	447,006	317,407	321,982	הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2025 נובע בעיקר מגידול בהפרשות לגמר עבודות בהתאם לסטטוס הביצוע בפרויקטים והגידול בהיקפי הפעילות במגזר תשתיות ובניה.
מקדמות מדיירים	107,287	98,905	87,480	הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2025 נובע ממקדמות שנתקבלו מדיירים בשני פרויקטים שהחלו בחציון השני של שנת 2025 שקוזזו מהתקדמות בשני פרויקטים (אחרים) שצפויים להימסר לקראת סוף בשנת 2026.

התחייבויות	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הסברים לשינויים ביתרות
חלויות שוטפות של אגרות חוב	84,157	71,276	78,562	הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה אג"ח ג' במהלך רבעון רביעי 2025. הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 לספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2025 נובע מריבית לשלם בהתאם ללוח סילוקין.
התחייבויות שוטפות אחרות	229,135	231,830	225,727	--
אגרות חוב	200,329	232,560	280,633	הקיטון (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ג' בהתאם ללוח סילוקין. הקיטון (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2026 נובע מפירעון קרן אג"ח ג' בהתאם ללוח סילוקין.
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	127,205	106,818	100,321	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2025 נובע בעיקר מנטילת הלוואות ז"א חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות ומומנו מתוך מסגרות לז"ק ותזרים המזומנים השוטף.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	81,041	64,536	83,368	הגידול ליום 30 בספטמבר 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	377,191	234,497	250,047	הגידול ליום 30 בספטמבר 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	883	27	291	--
סה"כ התחייבויות והון	**2,355,392**	**2,038,288**	**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 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	583,050	524,566	1,548,774	1,516,490	2,042,246	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי כלל הפעילויות, למעט מגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כמפורט בהמשך.
רווח גולמי	58,981	66,698	183,215	157,594	226,601	בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026 סך הרווח הגולמי ושיעורו גדל לעומת התקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הגולמי ושיעורו ירדו ברבעון לעומת רבעון מקביל. פרטים נוספים ראו בניתוח המגזרים להלן.
הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות	29,616	30,546	86,845	86,762	115,297	סך ההוצאות ברבעון ובתקופה של 9 חודשים במקביל לתקופות המקבילות אשתקד דומה.
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה בהפסד (רווח) שותפות	(711)	(626)	2,667	(322)	(444)	סעיף זה כולל הוצאות והכנסות חד פעמיות ואת חלקה של החברה בתוצאות שותפות כנרת אורון, שהחלה לפעול באופן מסחרי מלא רק בתחילת השנה, ואשר הסתכמו (חלקה של החברה) ברבעון ברווח בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח וב- 9 חודשים בהפסד בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח
רווח תפעולי	30,076	36,778	93,703	71,154	111,748	--
הוצאות מימון, נטו	19,739	17,399	57,680	51,483	72,467	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השלישי ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר ממגזר יזום וביצוע של נדל"ן למגורים שמושפעת משלבי הביצוע והמכירות של דירות חדשות. הגידול בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממגזר יזום וביצוע של נדל"ן למגורים בעקבות גידול בהוצאות מימון חשבונאיות בגין

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים לשינויים בתוצאות
	2026	2025	2026	2025		
						עיסקת קומבינציה (4 מיליון ש"ח שנובע מגידול במספר הפרויקטים של התחדשות עירונית) ומהיקף המכירות הממותן בתקופה.
הוצאות (הכנסות) מיסים	2,584	4,595	8,809	5,279	9,700	--
רווח (הפסד) נקי	7,753	14,784	27,214	14,392	29,581	--

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

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	352,025	248,979	890,479	761,241	1,082,094	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	29,172	14,539	75,510	33,214	57,487	הגידול בסך הרווח הגולמי ושיעורו ברבעון השלישי ובתשעת 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. <u>תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	82,944	178,451	279,761	471,015	575,713	הקיטון ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע ממספר יחידות הדיור שנמכרו בתקופה ומסטטוס הביצוע של הפרויקטים השונים לרבות פרויקט חדש הנמצא בשלבי ביצוע התחלתיים.
רווח גולמי	6,754	33,782	39,543	79,603	103,298	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, לעומת התקופות המקבילות, נבע בעיקר מהירידה במחזורי המכירות והתאמת עלויות שבוצעה בעיקר בפרויקט בו הוחלף הקבלן הראשי .

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	176,817	133,350	435,061	348,746	475,855	מחזור המכירות ברבעון השלישי ובתשעת 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	19,261	15,983	47,438	42,746	56,775	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של השנה לעומת תקופות מקבילות אשתקד נובע מגידול בהיקפי המכירות. הקיטון בשיעור הרווח הגולמי לעומת תקופות מקבילות אשתקד נובע מתמהיל המוצרים הנמכר לרבות הגידול בחלקם של שירותי הסלילה בסך המחזור.

3.2.5. תוצאות הפעילות במגזר אחרים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
מחזור המכירות	30,264	15,642	92,967	24,750	52,975	הגידול לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהיות פעילות זו פעילות חדשה, שחלקה הוקם בשלהי 2024 ובמהלך 2025.
רווח גולמי	4,535	2,988	23,526	3,807	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 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	76,337	104,151	(77,402)	(67,710)	55,341	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי לשנת 2026 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בתוספת גידול ביתרת הזכאים, מהפרשות לגמר עבודות בהתאם לסטטוס הביצוע בפרויקטים ומהגידול בהיקפי הפעילות במגזר תשתיות ובניה. מנגד, גידול ביתרת לקוחות שנובע מהגידול בפעילות העסקית במגזר תשתיות ובנייה ומאבני הדרך לתשלום בפרויקטים. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בניכוי גידול ביתרת לקוחות (כמוסבר בפסקה הקודמת). תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2025 נגזר בעיקר מתוצאות החברה בתוספת קיטון בלקוחות והכנסות לקבל לעומת 30.6.25 במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בעקבות גמ"ח ומסירת דירות לדיירים בשלושה פרויקטים שהסתיימו. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נבע בעיקר מתוצאות החברה בנטרול הגידול בלקוחות והכנסות לקבל, בעיקר מגידול ביתרת הלקוחות במגזר התשתיות והבניה בעקבות גידול בהיקף הפעילות, סטטוס הפרויקטים ואבני הדרך לתשלום, ומקיטון במקדמות מדיירים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2025	הסברים
	2026	2025	2026	2025		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(9,932)	(50,027)	(46,206)	(66,270)	(74,015)	התזרים ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 שימש לפעילות השקעה וכולל בעיקר השקעות ברכוש קבוע במגזר אחרים ובמגזר התעשיה. התזרים ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 שימש בעיקר לרכישת שתי קרקעות במגזר התעשיה ולרכישת פעילויות וציוד בתחומים שונים, בעיקר במגזר התעשיה ומגזר תשתיות ובניה ומנגד קיטון ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	(73,983)	(44,093)	49,797	110,202	49,593	התזרים נטו ששימש לפעילות מימון במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 נובע בעיקר מהחזר הלוואות זמן קצר וזמן ארוך. התזרים נטו שנבע מפעילות מימון במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 מקורו בעיקר בהנפקת הון פרטית של כ- 100 מיליון ש"ח וגיוס נטו של הלוואות זמן קצר וזמן ארוך בניכוי תשלום ריביות ותשלום קרן אג"ח ג'. ברבעון השלישי של שנת 2025 התזרים נטו שימש בעיקר לתשלום אחרון באג"ח סידרה ב' ומנגד, קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במגזר התעשיה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 התזרים נטו נבע בעיקר מהרחבת סידרה אג"ח ג' ומקבלת אשראי לזמן קצר בעיקר ממגזר התעשיה להון חוזר (גידול בהיקפי הפעילות) ומימון השקעות ומנגד מפרעון אג"ח סידרה ב', הוצאות ריבית ותשלום דיבידנד.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	60,049	79,163	60,049	79,163	133,860	

5. מקורות מימון

5.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללים את ההון העצמי הקיים בחברה, אגרות חוב אשר הונפקו לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בסעיף 5.3 להלן. כמו כן, במגזר הנדל"ן היזמי, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבונות כל אחד מהפרויקטים ומשמשות מקור מימון להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

5.2. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, ובכלל כך בדבר עמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 6 להלן.

5.3. להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה (באלפי ש"ח):

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברים
	2026	2025		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	377,146	393,923	308,453	הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון נטו ביתרת האשראי מתאגידים פיננסיים, בעיקר במגזר התעשיות, בין היתר בעקבות נטילת הלוואות לזמן ארוך למימון חלק מההשקעות שבוצעו בשנים האחרונות ומנגד גידול ביתרות אשראי במגזר התשתיות ובניה שמושפעות מאבני הדרך לתשלום ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כנגזרת מסטטוס הפרויקטים. הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 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.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	127,205	106,818	100,321	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 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	284,486	303,836	359,195	הקיטון (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהרחבת סדרה של אג"ח ג' ומנגד פירעון קרן אג"ח ג' בהתאם ללוח סילוקין. הקיטון (נטו) ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת תום שנת 2026 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- 60 מיליוני ש"ח) במאוחד ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ- 789 מיליוני ש"ח, מתוכו חוב של כ- 454 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים (כ-261 מיליוני ש"ח חוב בנקאי בחשבונות הליווי של הפרויקטים), חוב של כ- 118 מיליוני ש"ח מיוחס למגזר התשתיות והבניה, חוב של כ- 202 מיליוני ש"ח למגזר התעשייה וחוב של כ- 15 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. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 בספטמבר 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- 378 מיליון ש"ח.

[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 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, 2025-01-029978; 2025-01-030383, 2025-01-031651 ו- 2025-01- 098272 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026
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-63%.

<u>פרטים נוספים</u>

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023; יולי 2024, אפריל ודצמבר 2025 (הרחבת סדרה)
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 30.9.2026 (ש"ח)	276,350,998
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	276,350,998
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	5,527,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2026 (ש"ח)	278,959,000
שווי שוק ליום 30.9.2026 (ש"ח)	294,645,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
מועדי תשלום ריבית	תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
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
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 –

[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.

למועד הדוח לחברה שישה (6) פרויקטים מהותיים מאוד[5] (מתוכם: חמישה (5) פרויקטי התחדשות עירונית ואחד (1) פרויקט שאינו מסוג התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור.

7.2.1. **<u>פרויקט האלון יבנה</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[6]

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	30,266	27,445	23,391	7,910
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	4,907	4,482	4,094	3,777
עלויות מצטברות בגין בנייה	3,476	374	296	119
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	234	234	101	26
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**38,883**	**32,535**	**27,882**	**11,832**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**511**	**-**	**-**	**-**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	10,177	12,997	17,051	32,533
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	14,132	14,556	14,944	15,261
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	129,600	132,703	132,781	132,958
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	133	208
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**153,909**	**160,256**	**164,909**	**180,960**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	4.5%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q1 2029	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

[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.

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	4	--	1	3	--	2	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	450	--	83	367	--	204	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	4	--	1	3	--	2	--
	מחיר ממוצע (מ"ר)	20,668	--	21,340	20,516	--	19,700	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	6	--	6	5	2	2	--
	יחידות דיור (מ"ר)	654	--	654	571	204	204	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	6	--	6	5	2	2	--
	יחידות דיור (מ"ר)	20,366	--	20,366	20,224	19,700	19,700	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	237,215	--	237,215	237,215	237,215	237,215	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	13,853	--	13,853	11,544	4,023	4,023	--
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	6%	--	6%	5%	2%	2%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	87	--	87	88	91	91	--
	יחידות דיור (מ"ר)	11,064	--	11,064	11,147	11,514	11,514	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ₪)		8,254	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		18,077	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו	סה"כ יח"ד	3	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	394	--	--	--	--	--	--

		2026				לשנה ביום	שנסתיימה
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	18,077	--	--	--	--	--	--

7.2.2. **<u>פרויקט ביאליק חולון</u>** (פרויקט התחדשות עירונית בהקמה)[7]

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	14,265	13,457	12,431	11,560
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	11,703	11,492	11,172	10,725
עלויות מצטברות בגין בנייה	22,737	13,213	8,262	6,479
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,388	1,388	1,388	1,388
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**50,093**	**39,550**	**33,252**	**30,152**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**8,118**	**4,890**	**3,659**	**2,948**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	8,898	9,807	10,832	11,675
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	110	430	423
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	109,276	118,802	124,373	125,798
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**118,174**	**128,719**	**135,636**	**137,896**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	19.2%	12.1%	8.2%	6.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q3 2028	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

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

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	1	--	1	--	--	6	15
	סה"כ יח"ד מ"ר	85	--	85	--	--	527	1,286
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	1	--	1	--	--	6	15
	מחיר ממוצע (מ"ר)	24,227	--	24,227	--	--	26,887	25,939
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	22	--	22	21	21	21	15
	יחידות דיור (מ"ר)	1,898	--	1,898	1,813	1,813	1,813	1,286
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	22	--	22	21	21	21	15
	יחידות דיור (מ"ר)	26,124	--	26,124	26,215	26,215	26,215	25,939
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	202,134	--	202,134	202,384	203,244	202,068	202,490
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	50,711	--	50,711	48,651	48,461	48,325	34,369
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	28%	--	28%	27%	27%	27%	19%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	57	--	57	58	58	58	64
	יחידות דיור (מ"ר)	5,559	--	5,559	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 ₪)		24,062	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		--	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו	סה"כ יח"ד	--	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	--	--	--	--	--	--	--

		2026				לשנה ביום	שנסתיימה
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	55,154	53,517	50,532	48,202
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	18,763	18,710	18,657	18,627
עלויות מצטברות בגין בנייה	32,673	24,457	21,214	14,300
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,927	1,927	1,927	1,927
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**108,517**	**98,611**	**92,330**	**83,056**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**22,861**	**17,999**	**15,994**	**12,478**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	20,703	22,764	24,594	26,929
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,185	8,237	8,291	8,320
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	273,542	278,763	282,066	289,195
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**302,430**	**309,764**	**314,951**	**324,445**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	13.6%	11.1%	9.8%	7.7%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q3 2029	Q1 2029	Q1 2029	Q1 2029

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

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

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

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	2	--	2	--	--	5	80
	יחידות דיור (מ"ר)	202	--	202	--	--	543	7,635
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	120
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	2	--	2	--	--	5	80
	מחיר ממוצע (מ"ר)	24,556	--	24,556	--	--	26,086	26,240
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	87	--	87	85	85	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	8,380	--	8,380	8,178	8,178	8,178	7,635
	שטחי מסחר (מ"ר)	120	--	120	120	120	120	120
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	87	--	87	85	85	85	80
	יחידות דיור (מ"ר)	26,190	--	26,190	26,230	26,230	26,230	26,240
	שטחי מסחר	15,925	--	15,925	15,925	15,925	15,925	15,925
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	539,347	--	539,347	540,098	543,410	550,485	552,616
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	225,472	--	225,472	220,497	220,139	220,432	218,133
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	45%	--	45%	44%	44%	44%	41%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	108	--	108	110	110	110	115
	יחידות דיור (מ"ר)	11,861	--	11,861	12,063	12,063	12,063	12,606
	שטחי מסחר (מ"ר)	437	--	437	437	437	437	437
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		32,631	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		24,227	--	--	--	--	--	--

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	192	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	24,227	--	--	--	--	--	--

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).

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

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	43,509	42,120	40,734	52,181
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	6,944	6,865	6,614	6,371
עלויות מצטברות בגין בנייה	50,261	37,910	27,187	17,329
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,665	2,665	2,665	2,665
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**103,379**	**89,560**	**77,200**	**78,545**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**22,781**	**17,637**	**13,119**	**8,987**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	12,871	14,259	15,644	4,193
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,582	1,662	1,833	2,037
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	157,448	171,371	183,420	193,078
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**171,901**	**187,292**	**200,898**	**199,309**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	25.8%	19.8%	14.7%	10.1%

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
מועד השלמת בנייה צפוי	Q2 2028	Q2 2028	Q2 2028	Q2 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.

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

		2026					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	31
	יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--	--	--	495	2,884
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	--	--	--	--	--	6	31
	מחיר ממוצע (מ"ר)	--	--	--	--	--	38,364	36,218
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	37	--	37	37	37	37	31
	יחידות דיור (מ"ר)	3,379	--	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	37	31
	יחידות דיור (מ"ר)	36,532	--	36,532	36,532	36,532	36,532	36,218
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	394,377	--	394,377	394,358	394,284	394,881	395,007
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	132,238	--	132,238	132,219	132,145	132,256	104,445
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	37%	--	37%	37%	37%	37%	31%
שטחיים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	63	--	63	63	63	63	69
	יחידות דיור (מ"ר)	7,290	--	7,290	7,290	7,290	7,290	7,786

		2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		48,487	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		33,272	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	100	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	33,272	--	--	--	--	--	--

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).

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

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	31,495	30,563	30,019	29,370
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	29,206	29,142	29,065	29,030
עלויות מצטברות בגין בנייה	238,163	228,433	210,244	191,043
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,705	4,705	4,705
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**303,569**	**292,843**	**274,033**	**254,148**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**278,451**	**253,209**	**231,503**	**207,017**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	5,266	6,197	6,742	7,391
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	631	696	773	808

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	7,573	15,777	34,232	53,318
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**13,470**	**22,670**	**41,747**	**61,517**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	95.2%	91.9%	84.8%	77.2%
מועד השלמת בנייה צפוי	דצמ-26	דצמ-26	אוק-26	אוק-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 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	15	--	11	2	2	14	75
	יחידות דיור (מ"ר)	2,050	--	1,450	260	340	1,668	9,099
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יחידות דיור	15	--	11	2	2	14	75
	מחיר ממוצע (מ"ר)	16,665	--	16,185	16,135	19,120	17,854	17,416
חוזים מצטברים לסוף תקופה	יחידות דיור	223	--	223	212	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	26,250	--	26,250	24,800	24,541	24,201	22,533
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	יחידות דיור	223	--	223	212	210	208	194
	יחידות דיור (מ"ר)	16,872	--	16,872	16,913	16,921	16,890	16,819
	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	498,288	--	498,288	498,900	497,451	497,340	493,044

			2026				לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2025	2024
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	459,875	--	459,875	435,941	430,069	423,201	388,000
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	94%	--	94%	89%	88%	87%	82%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	15	--	15	26	28	30	44
	יחידות דיור (מ"ר)	1,931	--	1,931	3,381	3,640	3,980	4,931
	שטחי מסחר (מ"ר)	342	--	342	342	342	342	342
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		20,677	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		15,945	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	2	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	260	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	15,945	--	--	--	--	--	--

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).

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

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

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	180,714	180,714	180,142	180,141
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות	23,944	23,674	23,329	20,905
עלויות מצטברות בגין בנייה	375,931	362,103	341,174	310,639
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431	16,431
מדד תשומות הבנייה (בקירוב)	144.2	143.7	141.1	140.4
סה"כ עלות מצטברת	**597,020**	**582,923**	**561,076**	**528,116**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**542,059**	**524,341**	**491,474**	**449,414**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-

	תום הרבעון השלישי שנת 2026	תום הרבעון השני שנת 2026	תום הרבעון הראשון שנת 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	6,249	7,287	25,217	51,561
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**6,249**	**7,287**	**25,217**	**51,561**
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) %	99.2%	96.6%	92.3%	85.9%
מועד השלמת בנייה צפוי	*	*	*	*

* התקבלו תעודות גמר עבור 8 מתוך 9 המגרשים. במגרש הנוסף, תעודת הגמר צפויה להתקבל עד לסוף השנה.

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[11]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	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

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

		שנת 2026					שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
בתקופה השוטפת	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	369	367	364	352
	סה"כ יח"ד מ"ר	45,023	--	45,023	45,023	44,745	44,330	42,625
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	312	--	312	312	312	312	312
	יח"ד שוק חופשי	57	--	57	57	55	52	40
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	36,891	--	36,891	36,891	36,891	36,891	36,891
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	8,132	--	8,132	8,132	7,854	7,438	5,734
	שטחי מסחר	2,878	--	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	11,557	11,468	11,377	10,930
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,437	--	9,437	9,437	9,437	9,437	9,437
	יח"ד שוק חופשי	22,631	--	22,631	22,631	22,517	22,590	22,603
	שטחי מסחר	16,200	--	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	639,613	--	639,613	644,066	643,845	644,686	652,306
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	593,091	--	593,091	593,000	585,536	575,957	534,639
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	95%	--	95%	95%	94%	93%	90%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	100%	100%	100%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	73%	--	73%	73%	71%	67%	51%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	21	--	21	21	23	26	38
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,980	--	2,980	2,980	3,258	3,673	5,100
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	21	--	21	21	23	26	38
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	2,980	--	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		37,152	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפי שימושים)		20,233	--	--	--	--	--	--

		שנת 2026					שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	20,233	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	146	--	--	--	--	--	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

7.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה

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

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	30.9.2026	31.12.2025
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה (ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במונחי עלות)	0-6	--	7,334
	6-12	--	--
	12-18	4,794	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	4,794	7,334
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספרי יח"ד)	0-6	--	5
	6-12	--	--
	12-18	3	--
	18-24	--	--
	מעל 24	--	--
	סך הכל	3	5

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

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

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	30.9.2026	31.12.2025
רווח גולמי צפוי		1,631	2,725
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		--	--

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 30.9.2026 – נתונים כלליים לכל פרויקט (מיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד הקרקע ותחילת הבנייה	רכישת מועד ומועד הבנייה	סיום חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד במלאי 30.9.2026	שנותרו עלות המיוחסת שנותרו ליום 30.9.2026	המלאי מ"ר ליח"ד במלאי שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט
סיגליות	סיגליות, באר שבע	יול-25	רכישת הקרקע בדצמבר 2020 (76 יח"ד) ובמאי 2021 (76 יח"ד) והתחלת עבודות הקמה בפברואר 2023	100%	3	4.8	428	6.4	1.6	25%	9

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 30.9.2026 – 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 3 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025	
סיגליות	--	16,408	14,614	--	12,076	15,012

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>פרויקטיים שאינם מהותיים מאוד</u>**

7.4.1. ליום 30.9.2026 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

7.4.2. בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.10 לדוח התקופתי לשנת 2025 ולסעיף 7.6.1 לדוחות הרבעון הראשון והשני לשנת 2026 , נכון למועד הדוח, לא חל כל שינוי במידע האמור.

7.4.3. 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: 22 לנובמבר, 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 בספטמבר, 2026

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11-20

Deloitte.

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 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

חיפה, 22 בנובמבר, 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	60,049	79,163	133,860
פקדונות בחשבונות ליווי	25,405	35,990	18,120
לקוחות ונכסי חוזה	1,056,465	790,534	798,725
חייבים ויתרות חובה	52,204	71,161	58,232
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	579,290	560,687(*)	563,443
מלאי חומרים	19,755	16,393	16,336
סה"כ נכסים שוטפים	1,793,168	1,553,928	1,588,716
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	104,852	86,581	90,166
השקעות והלוואות בשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	30,039	30,256	30,180
נכסי מיסים נדחים	22,012	14,578(*)	11,606
רכוש קבוע, נטו	306,306	272,213	283,068
נכס בגין זכות שימוש	84,355	65,890	85,899
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14,660	14,842	14,666
סה"כ נכסים לא שוטפים	562,224	484,360	515,585
סה"כ נכסים	2,355,392	2,038,288	2,104,301

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

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

	ליום 30 בספטמבר		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	377,146	393,923	308,453
חלויות שוטפות של אגרות חוב	84,157	71,276	78,562
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	324,012	286,509	367,437
זכאים ויתרות זכות	447,006	(*)317,407	321,982
התחייבות בגין שירותי בניה	205,925	(*)211,810	204,240
מקדמות מדיירים	107,287	98,905	87,480
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	23,210	20,020	21,487
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,568,743	1,399,850	1,389,641
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	200,329	232,560	280,633
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	127,205	106,818	100,321
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	3,565	3,342	3,576
התחייבות בגין חכירה	64,043	47,459	66,240
התחייבות מסים נדחים	7,299	7,601	7,418
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	408,575	403,914	464,322
הון			
הון מניות	7,162	6,521	6,529
פרמיה	167,656	65,415	66,351
יתרת רווח	236,237	(*)194,072	209,289
קרנות הון	(33,864)	(31,511)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	377,191	234,497	250,047
זכויות שאינן מקנות שליטה	883	27	291
סה"כ הון	378,074	234,524	250,338
סה"כ התחייבויות והון	2,355,392	2,038,288	2,104,301

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

22 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	1,548,774	1,516,490(*)	583,050	524,566(*)	2,042,246
עלות ההכנסות	1,365,559	1,358,896(*)	524,069	457,868(*)	1,815,645
רווח גולמי	183,215	157,594	58,981	66,698	226,601
הוצאות הנהלה וכלליות	78,569	73,916	26,683	26,567	98,554
הוצאות מכירה ושיווק	8,276	12,846	2,933	3,979	16,743
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	915	(85)	(1,177)	(518)	311
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,752	(237)	466	(108)	(755)
רווח מפעולות רגילות	93,703	71,154	30,076	36,778	111,748
הכנסות מימון	2,686	1,634	1,327	499	2,665
הוצאות מימון	60,368	53,117(*)	21,066	17,898(*)	75,132
הוצאות מימון, נטו	57,680	51,483	19,739	17,399	72,467
רווח לפני מיסים על הכנסה	36,023	19,671	10,337	19,379	39,281
הוצאות מיסים על הכנסה	(8,809)	(5,279)(*)	(2,584)	(4,595)(*)	(9,700)
רווח לתקופה	27,214	14,392	7,753	14,784	29,581
רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	26,948	14,365	7,755	14,740	29,582
זכויות שאינן מקנות שליטה	266	27	(2)	44	(1)
	27,214	14,392	7,753	14,784	29,581
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.37	0.22(*)	0.10	0.23	0.45
רווח למניה מדולל	0.37	0.22(*)	0.10	0.23	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	6,529	66,351	6,305	209,289	(38,427)	250,047	291	250,338
רווח נקי לתקופה	-		-	26,948	-	26,948	266	27,214
תשלום מבוסס מניות	45	2,451	(1,742)	-	-	754	326	1,080
הנפקת הון, נטו (ביאור 4ט')	588	98,854	-	-	-	99,442	-	99,442
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	7,162	167,656	4,563	236,237	(38,427)	377,191	883	378,074

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	6,513	64,318	6,099	199,708	(38,427)	238,211	-	238,211
רווח נקי לתקופה	-	-	-	14,365(*)	-	14,365	27	14,392
תשלום מבוסס מניות	8	1,097	817	-	-	1,922	-	1,922
דיבידנד שחולק	-	-	-	(20,001)	-	(20,001)	-	(20,001)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	6,521	65,415	6,916	194,072	(38,427)	234,497	27	234,524

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

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

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	7,158	167,494	4,525	228,482	(38,427)	369,232	777	370,009
רווח נקי לתקופה	-	-	-	7,755	-	7,755	(2)	7,753
תשלום מבוסס מניות	4	162	38	-	-	204	108	312
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	7,162	167,656	4,563	236,237	(38,427)	377,191	883	378,074

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

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	6,517	64,902	6,969	179,332	(38,427)	219,293	(17)	219,276
רווח נקי לתקופה	-	-	-	14,740(*)	-	14,740	44	14,784
תשלום מבוסס מניות	4	513	(53)	-	-	464	-	464
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	6,521	65,415	6,916	194,072	(38,427)	234,497	27	234,524

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

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	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	199,708	6,099	(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	209,289	6,305	(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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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 נקי לתקופה	27,214	14,392(*)	7,753	14,784(*)	29,581
הוצאות מיסים על ההכנסה	19,334	5,381	7,875	3,184	7,013
פחת והפחתות	16,207	14,664	5,266	5,162	20,254
פחת בגין נכסי זכות שימוש	15,781	14,573	5,395	5,090	19,820
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	915	(85)	(1,177)	(518)	311
שינוי במיסים נדחים	(10,525)	(102)(*)	(5,291)	1,411(*)	2,687
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	859	(70)	508	(195)	(434)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	1,080	1,922	312	464	2,547
הוצאות מימון, נטו	57,680	51,483(*)	19,739	17,399(*)	72,467
	128,545	102,158	40,380	46,781	154,246
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(257,740)	(152,557)	(79,842)	66,292	(160,748)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(8,658)	(26,000)	33,751	24,274	(16,654)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(44,854)	(11,403)	48,225	16,547	79,219
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	73,363	26,917(*)	70,467	2,409(*)	22,987
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים	19,807	(78,587)	(11,344)	(29,563)	(90,012)
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	22,788	78,948(*)	(21,313)	19,205(*)	75,008
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	(11)	(21)	2	(8)	213
גידול במלאי חומרים	(3,419)	(1,294)	(172)	(454)	(1,237)
	(198,724)	(163,997)	39,774	60,292	(91,224)
מיסים ששולמו	(8,675)	(5,871)	(3,830)	(2,922)	(7,681)
מיסים שהתקבלו	1,452	-	13	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(77,402)	(67,710)	76,337	104,151	55,341

(*) 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 תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	(41,972)	(82,424)	(24,069)	(72,424)	(108,957)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2,078	1,778	379	750	2,272
ניצול (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בחשבונות ליווי, נטו	(7,285)	46,762	13,112	24,369	64,632
השקעה ברכישת פעילויות (נספח א')	-	(30,100)	-	-	(30,100)
הלוואות לשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	(3,000)	-	(3,000)	(3,000)
ריבית שהתקבלה	973	714	646	278	1,138
מזומנים נטו, לפעילות השקעה	(46,206)	(66,270)	(9,932)	(50,027)	(74,015)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	110,290	-	-	173,984
פרעון אגרות חוב	(78,957)	(71,406)	-	(55,000)	(71,406)
הנפקת הון, נטו	99,442	-	-	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	57,000	34,000	-	34,000	34,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(16,987)	(14,806)	(5,727)	(4,940)	(20,312)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	54,342	133,661	(48,695)	(931)	49,769
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	(20,001)	-	-	(20,001)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(18,129)	(16,187)	(6,180)	(5,642)	(22,048)
ריבית ששולמה	(46,914)	(45,349)	(13,381)	(11,580)	(74,393)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	49,797	110,202	(73,983)	(44,093)	49,593
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(73,811)	(23,778)	(7,578)	10,031	30,919
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	133,860	102,941	67,627	69,132	102,941
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	60,049	79,163	60,049	79,163	133,860

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך של כ- 3.8 מיליוני ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 - 14.7 מיליוני ש"ח, בשנת 2025 - 2.3 מיליוני ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.
בנוסף, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, מכרה הקבוצה רכוש קבוע בתמורה לסך של כ- 2.3 מיליוני שמתוכה טרם נפרעו כ- 0.7 מיליוני ש"ח.
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך 14.2 מיליוני ש"ח בעיקר כתוצאה משכירות רכבי ליסינג חדשים ובתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 - 15.2 מיליוני ש"ח (בשנת 2025 - 38 מיליוני ש"ח בעיקר כתוצאה מהסכם לשכירות משרדים חדשים בחולון עבור חברות הקבוצה).
במהלך הרבעון השלישי , 2026 הכירה החברה בגין פרויקטי התחדשות עירונית במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 38.3 מיליוני ש"ח (בשנת 2025, 282.9 מיליוני ש"ח ובתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 - 287 מיליוני ש"ח).

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

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

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

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

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

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר חציבת אגרגטים במחצבה, ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלה לחומרים אלה.
- תחום אחרים - בעיקר פעילויות המשיקות וסינרגטיות לפעילויות לעיל הכוללות שירותי כוח אדם באמצעות עובדים זרים לענף הבניה והתשתיות, ייצור והתקנת אלומיניום לענף הבניה והמגורים וייצור ואספקת אלמנטים טרומיים.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מיישום תקני חשבונאות חדשים.

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

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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. נכון למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש אולם לא ברור האם היא תימשך וטרם התברר אופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור. כאשר נכון לרבעון השלישי 2026, מתקיימת פעילות בכל אתרי הקבוצה בתחומי הפעילות השונים כפי שהיו ערב המלחמה.

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 בספטמבר 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	563,924	(3,237)	560,687
נכסי מיסים נדחים	14,188	390	14,578
זכאים ויתרות זכות	(314,446)	(2,961)	(317,407)
התחייבות בגין שירותי בניה	(216,313)	4,503	(211,810)
יתרת רווח	(195,377)	1,305	(194,072)

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	1,515,804	686	1,516,490
עלות ההכנסות	1,358,810	86	1,358,896
הוצאות מימון	50,822	2,295	53,117
מיסים על ההכנסה	(5,669)	390	(5,279)
רווח לתקופה	15,697	(1,305)	14,392
רווח בסיסי ומדולל למניה	0.24	(0.02)	0.22

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	523,946	620	524,566
עלות ההכנסות	457,741	127	457,868
הוצאות מימון	16,656	1,242	17,898
מיסים על ההכנסה	(4,767)	172	(4,595)
רווח לתקופה	15,361	(577)	14,784

ה. תיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות עתידיות:

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן - " IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.

2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות עתידיות: (המשך)

התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

מבדיקות שערכה החברה עולה שההשפעות הצפויות כתוצאה מיישום התקן החדש אינן מהותיות. הוראות התקן החדש צפויות להשפיע על: מבנה דוח רווח או הפסד בסיווג הפרשי שער הנובעים מפריטים תפעוליים (ספקים וכד'); שיוך סעיף הוצאות (הכנסות) מימון, נטו לקטגוריה התפעולית, סיווג הכנסות מימון בגין פיקדונות ויתרות מזומנים ושווי מזומנים מסעיף הוצאות (הכנסות) מימון, נטו לקטגוריית ההשקעה; סיווג חלק החברה ברווח או בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לקטגוריית ההשקעה חלף הצגתם כחלק מהרווח התפעולי של החברה. בנוסף, תתווסף שורת סיכום חדשה בדוח רווח והפסד "רווח לפניי מימון ומס".

בהתייחס לתזרים מזומנים, בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ריבית מסווגים בפעילות מימון ותקבולי הריבית מסווגים בפעילות השקעה ולכן ליישום התיקונים ל- IAS 7 לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח תזרימי המזומנים של החברה.

החברה מעריכה כי היא תידרש לכלול גילוי בדבר מדד הביצוע ("MPM") EBITDA מתואם.

ליישום התקן אין השפעה על העמידה באמות מידה פיננסית או/ו על השפעה על תגמול מבוסס מדד חשבונאי.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כהן בחינת ההשפעות האפשריות על יישום IFRS18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

ביאור 3 - הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	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)
לפי סוג הסחורה/השירות:					
הכנסות מביצוע עבודות	877,131	751,503	350,996	241,233	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות	245,011	445,951	68,709	163,719	539,453
הכנסות מבניית דירות למגורים לבעלי קרקע (**)	34,750	(*)25,064	14,235	(*)14,732	36,260
הכנסות ממכירת חומרים	344,331	293,972	135,051	104,882	399,579
הכנסות אחרות	47,551	-	14,059	-	15,112
סה"כ	1,548,774	1,516,490	583,050	524,566	2,042,246
לפי עיתוי העברת הסחורות או השירותים:					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	877,131	751,503	350,996	241,233	1,051,842
הכנסות מבניית ומכירת דירות שהוכרו לאורך זמן	279,761	(*)471,015	82,944	(*)178,451	575,713
הכנסות ממכירת חומרים	344,331	293,972	135,051	104,882	399,579
הכנסות אחרות	47,551	-	14,059	-	15,112
סה"כ	1,548,774	1,516,490	583,050	524,566	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 21 באוקטובר, 2026, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה מעיריית נתיבות על זכייה במכרז לעבודות בפארק התעשיה הדרום מזרחי בנתיבות. הפרויקט כולל בעיקר עבודות עפר, תשתיות וסלילה בשטח כולל של כ- 875 דונם. התמורה בגין העבודות הינה על בסיס כתב כמויות בסך מוערך של כ- 137 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). תקופת העבודות הינה 24 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ב. ביום 24 בספטמבר, 2026, התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה ממשרד הביטחון על זכייה, המותנית בהשלמת תקציב במשרד הבטחון, בקשר עם מכרז לביצוע עבודות בבסיס בא"ח 900. עיקר העבודות בפרויקט כוללות הקמת מתחמים נוספים לבסיס קיים הכוללים בין היתר מבני מגורים, מבני הדרכה, מבני מנהלה וכן עבודות פיתוח כלליות. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה למדדים מקובלים המשקפים את הרכיבים השונים של הפרויקט בהתאם להוראות תכ"ם הנוגעות לעניין. תקופת העבודות הינה 22 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ג. 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.

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

ה. 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, בשלב הנוכחי, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו.

ו. 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.

ז. 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, בשלב הנוכחי, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את תוצאות ההליך והשלכותיו.

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

ט. 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	877,131	279,761	344,331	47,551	-	1,548,774
הכנסות בין מגזריות	13,348	-	90,730	45,416	(149,494)	-
סה"כ הכנסות המגזר	890,479	279,761	435,061	92,967	(149,494)	1,548,774
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	75,510	39,543	47,438	23,526	(2,802)	183,215
חלק חברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	915	-	-	915
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						86,845
הוצאות מימון, נטו						57,680
הוצאות אחרות, נטו						1,752
רווח לפני מס						36,023

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	750,295	471,015(*)	293,972	1,208	-	1,516,490
הכנסות בין מגזריות	10,946	-	54,774	23,542	(89,262)	-
סה"כ הכנסות המגזר	761,241	471,015	348,746	24,750	(89,262)	1,516,490
				3,807		
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	33,214	79,603(*)	42,746		(1,776)	157,594
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(85)		-	(85)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						86,762
הוצאות מימון, נטו						51,483(*)
הכנסות אחרות, נטו						(237)
רווח לפני מס						19,671

(*) 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 בספטמבר, 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	350,996	82,944	135,051	14,059	-	583,050
הכנסות בין מגזריות	1,029	-	41,766	16,205	(59,000)	-
סה"כ הכנסות המגזר	352,025	82,944	176,817	30,264	(59,000)	583,050
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	29,172	6,754	19,261	4,535	(741)	58,981
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(1,177)	-	-	(1,177)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						29,616
הוצאות מימון, נטו						19,739
הוצאות אחרות, נטו						466
רווח לפני מס						10,337

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	240,025	178,451(*)	104,882	1,208	-	524,566
הכנסות בין מגזריות	8,954	-	28,468	14,434	(51,856)	-
סה"כ הכנסות המגזר	248,979	178,451	133,350	15,642	(51,856)	524,566
רווח גולמי (תוצאות מגזר)	14,539	33,782(*)	15,983	2,988	(594)	66,698
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(518)		-	(518)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						30,546
הוצאות מימון, נטו						17,399(*)
הכנסות אחרות, נטו						(108)
רווח לפני מס						19,379

(*) 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 בספטמבר, 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	743,782	989,990	532,913	69,929	18,778	2,355,392
התחייבויות המגזר	473,084	735,526	434,724	34,172	299,812	1,977,318

ליום 30 בספטמבר, 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	568,725	923,373(*)	520,066	14,037	12,087	2,038,288
התחייבויות המגזר	321,501	731,160(*)	424,032	27,367	299,704	1,803,764

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

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 המגזר	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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות(*):			
אגרות חוב (סדרה ג')	284,486	303,836	359,195

(*) כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה.

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ג')	294,645	314,385	372,008

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	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 בספטמבר 2026, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

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

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

חיפה, 22 בנובמבר, 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4,966	3,084	36,515
הלוואות לחברות מאוחדות	216,490	166,230	211,781
חייבים ויתרות חובה	2,178	670	2,861
סה"כ נכסים שוטפים	223,634	169,984	251,157
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	275,219	231,021(*)	251,243
הלוואות לחברות מאוחדות	165,655	138,999	113,999
נכסי מיסים נדחים	1,333	2,981	1,132
רכוש קבוע, נטו	2,307	2,305	2,342
נכס בגין זכות שימוש	9,118	4,835	9,228
סה"כ נכסים לא שוטפים	453,632	380,141	377,944
סה"כ נכסים	677,266	550,125	629,101

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

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	84,157	71,276	78,562
ספקים ונותני שירותים	1,810	2,114	3,329
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	2,722	2,088	2,531
זכאים ויתרות זכות	4,364	4,536	7,006
סה"כ התחייבויות שוטפות	93,053	80,014	91,428
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	200,329	232,560	280,633
התחייבויות בגין חכירה	6,693	3,054	6,993
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	207,022	235,614	287,626
הון			
הון מניות רגילות	7,162	6,521	6,529
פרמיה	167,656	65,415	66,351
עודפים	236,237	194,072(*)	209,289
קרנות הון	(33,864)	(31,511)	(32,122)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	377,191	234,497	250,047
סה"כ התחייבויות והון	677,266	550,125	629,101

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

22 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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)
הכנסות מדמי ניהול	24,208	22,176	8,069	7,392	26,555
רווח גולמי	24,208	22,176	8,069	7,392	26,555
הוצאות הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	22,263	19,780	7,573	6,744	27,152
סה"כ הוצאות הפעלה	22,263	19,780	7,573	6,744	27,152
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,945	2,396	496	648	(597)
הכנסות מימון	21,424	17,670	6,316	6,533	22,921
הוצאות מימון	18,971	16,912	5,473	6,336	22,875
הכנסות מימון, נטו	2,453	758	843	197	46
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	23,691	(*)12,298	6,755	(*)14,133	30,422
רווח לפני מיסים על הכנסה	28,089	15,452	8,094	14,978	29,871
מיסים על הכנסה	(1,141)	(1,087)	(339)	(238)	(289)
רווח לתקופה	26,948	14,365	7,755	14,740	29,582

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

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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 לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	26,948	4,365 (*)	7,755	4,740 (*)	29,582
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(23,691)	(12,298) (*)	(6,755)	(14,133) (*)	(30,422)
פחת הפחתות	605	445	188	163	642
פחת בגין נכסי זכות שימוש	1,831	1,811	606	408	2,358
מסים נדחים, נטו	36	71	3	48	14
הוצאות מיסים	1,105	1,016	336	190	275
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	230	538	57	164	678
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(2,453)	(758)	(843)	(197)	(46)
	4,611	5,190	1,347	1,383	3,081
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(2,031)	479	(1,398)	1,587	(1,617)
כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(1,091)	384	(364)	(3)	1,335
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים					
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות					
כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(3,721)	(130)	(555)	153	3,049
	(6,843)	733	(2,317)	1,737	2,767
מיסים שהתקבלו	-	-	-	-	-
מיסים ששולמו	(227)	(406)	(84)	(186)	(553)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(2,459)	5,517	(1,054)	2,934	5,295
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(999)	(819)	(112)	(701)	(788)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(38,764)	(76,257)	(5,810)	32,669	(96,808)
ריבית שהתקבלה	6,563	9,700	2,225	6,527	14,998
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(33,200)	(67,376)	(3,697)	38,495	(82,598)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	110,290	-	-	173,984
פרעון אגרות חוב	(78,957)	(71,406)	-	(55,000)	(71,406)
הנפקת הון, נטו	99,442	-	-	-	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(2,099)	(1,946)	(696)	(451)	(2,552)
ריבית ששולמה	(14,276)	(15,111)	-	(1,320)	(29,324)
חלוקת דיבידנד	-	(20,001)	-	-	(20,001)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	4,110	1,826	(696)	(56,771)	50,701
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(31,549)	(60,033)	(5,447)	(15,342)	(26,602)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	36,515	63,117	10,413	18,426	63,117
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,966	3,084	4,966	3,084	36,515

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 130 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 - 294 אלפי ש"ח, בשנת 2025 - 558 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

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

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

תאריך: 22 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מיום 30 בספטמבר 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 22 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
5. דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 22 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, ולתקופות של תשעה 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 30.6.2026 (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 השלישי 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: 22 בנובמבר, 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 השלישי 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: 22 בנובמבר, 2026

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים