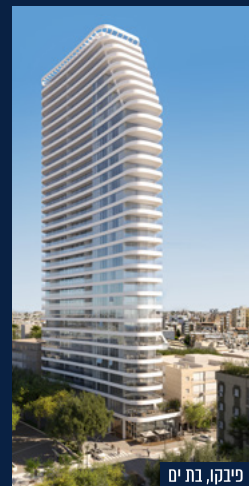


# דוח רבעוני

30  
ביוני  
20  
24



**AURA**

מחדשים את ישראל

## תוכן עניינים

### פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

---

### פרק ב'

דו"חות כספיים

---

### פרק ג'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגלוי

---

### פרק ד'

הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA)  
רכישת מניות קבוצת מגידו י.ק בע"מ



מחדשים את ישראל

# פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20  
24

דוח רבעוני יוני



AURA

מחדשים את ישראל

# אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה" או "קבוצת אאורה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

## כללי

1.

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות ערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם שכונות חדשות במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות "מסורתית" וכן במסגרת פרויקטים אלה מפתחת החברה מרכזים מסחריים מניבים שכונתיים. ביוני 2024 השלימה החברה את רכישת מלוא מניות חברת מגידו י.ק בע"מ (להלן: "מגידו"). מגידו עוסקת ביזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים.

**נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 147 פרויקטים הכוללים כ- 61,904 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 48,412 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 122 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 56,473 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 43,256 יח"ד).**

החברה סיימה בניית 780 יח"ד בשנת 2024. עד כה, בשנת 2024 קיבלה החברה טפסי 4 לפרויקטים בבן שמן (שלב א' הכולל 167 יח"ד מתוך 500 יח"ד סה"כ), חולון (40 יח"ד) ורמת השרון א' (240 יח"ד). החברה מסרה את הדירות בבן שמן ובחולון ובימים אלה מוסרת את הדירות ברמת השרון. יתרת הדירות בבן שמן תימסרנה עד לסוף שנת 2024.

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם מקדמת החברה בתחום זה (כ- 56,473 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

**לשם הרחבת פעילותה העסקית של החברה ועמידה ביעדה, ככלל החברה אינה חייבת ברכישת קרקעות נוספות במזומן, אם כי עשויה לבצע עסקאות כאמור מעת לעת, בין במישרין ובין באמצעות מגידו.**

כאמור, עיסוקה של החברה בתכנון והקמה של פרויקטים שחלקם העיקרי הינו בתחום הנדל"ן למגורים, ובמסגרתם נבנים גם מתחמים מסחריים, משרדים ועירוב שימושים. החברה אינה משתפת, אינה ניגשת בדרך כלל למכרזי קרקע ואינה מקבלת הצעות לגבי פרויקטים אשר חלקם העיקרי אינו נדל"ן למגורים.

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 78,299 מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2029 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, צופה החברה כי צפי ה-NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה צפוי להסתכם לסך של כ- 95 מיליוני ש"ח בשנה. יצוין כי בפרויקטים אלה הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. החברה מרכזת את שטחי המסחר בחברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, חברת בת ייעודית אשר עיקר פעילותה העסקית יהיה נדל"ן מניב שתנהל ותשכיר את שטחי המסחר. החברה נמצאת במשא ומתן עם גוף מוסדי להכנסתו כשותף בחברה זו תוך הצפת ערך משמעותית לחברה. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה.

הערכות החברה לגבי ההכנסות השנתיות הצפויות, לגבי צפי ה-NOI אישור התב"עות מהוות "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון

להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-027129) (להלן: "דוח 2023"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

## 1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

### 1.1.1 שיתוף פעולה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") בקשר עם התחייבות הונית להשקעה בפרויקטים

לפרטים בדבר שיתוף פעולה עם הפניקס מחודש אפריל 2023 בקשר להעמדת השקעה הונית להשקעה בפרויקטים (להלן בסעיף זה: "ההסכם הקודם") ראו סעיף 1.1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 1.1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, בחודש יולי 2024, לאחר מועד המאזן, החברה ואאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "אאורה ישראל"), חתמו על הסכם נוסף עם הפניקס, לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת (השקעה הונית) נוסף בהיקף של 400 מיליוני ש"ח (להלן בסעיף זה: "המסגרת") המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים נוספים לבנייה למגורים של אאורה ישראל (להלן בסעיף זה: "ההסכם").

יובהר כי סכום המסגרת הינו בנוסף לסכום המסגרת (350 מיליוני ש"ח) לפי ההסכם הקודם בגין ארבעה פרויקטים, והינו חלף זכות הקדימה שניתנה להפניקס ביחס לפרויקט חמישי נוסף לפי ההסכם הקודם.

סה"כ המסגרת הכוללת החדשה להשקעת הפניקס מסתכמת בסך כ- 750 מיליוני ש"ח בגין 11 פרויקטים.

החברה מעריכה כי ההסכם, שהינו הרחבה של שיתוף הפעולה עם הפניקס לפי ההסכם הקודם, ומימושו יסייעו לה בהמשך הרחבת פעילותה תוך שיפור היחסים הפיננסיים וחיזוק איתנותה הפיננסית של החברה, וכן יקטינו את היקף גיוס החוב הנדרש לצרכי פעילותה.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-072981), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

### 1.1.2 רכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ

מגידו הינה חברה ותיקה העוסקת בייזום ובניה של פרויקטים, בעיקר למגורים. מרבית הפרויקטים הינם בפריפריה, ומרבית הקרקעות נרכשו במכרזי רמ"י. לחברה רישיון קבלן ג-5 בלתי מוגבל לבניה למגורים.

ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "המוכרים"), ובין מגידו י.ק. בע"מ, אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר").

**פעילותה של מגידו סינרגטית לפעילותה של החברה וזאת בעיקר עקב היותה חברה בעלת יכולת ביצוע איכותית של פרויקטים יזמיים לבנייה למגורים, וכן עקב פעילותה בייזום פרויקטים באזורי הפריפריה של ישראל. היקף העסקה כאמור להלן הינו 280 מיליוני ש"ח. הערכת החברה בעת רכישת מגידו בדבר היות מחיר העסקה הזדמנותי, קיבלה משנה תוקף לאור עבודת הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA), המצורפת לדוחות הכספיים של החברה, בהם רשמה החברה הכנסה חד פעמית בסך כ- 73 מיליוני ש"ח כתוצאה מרכישת מגידו. החברה בודקת את האפשרות להנפקת מניות מגידו בבורסה (IPO) במהלך שנת 2025.**

### החברה פועלת להרחבת פעילות מגידו והגדלת פעילותה העסקית.

עיקרי ההסכם שבין הצדדים הינם כדלקמן: (1) בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), החברה תרכוש מהמוכרים את מלא זכויותיהם במגידו באופן שבמועד ההשלמה (שיחול תוך 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים) החברה תהא הבעלים של מלוא הזכויות במגידו (להלן: "הזכויות הנמכרות"); (2) בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם החברה למוכרים סך כולל של 280,000,000 ש"ח (להלן: "התמורה"). תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160,000,000 ש"ח ישולם על ידי החברה במועד ההשלמה (מתוכו הפקידה החברה בנאמנות במועד חתימת ההסכם סך של 60,000,000 ש"ח), ויתרת התמורה בסך של 120,000,000 ש"ח תשולם עד ידי החברה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024 (כאשר הזכויות הנמכרות ישועבדו לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה כאמור); (3) ביצוע העסקה כפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות ולקבלת אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו (לעיל ולהלן בסעיף זה: "התנאים המתלים").

ביום 30 באפריל 2024 התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, לרכישת מגידו בהתאם להסכם בין הצדדים.

ביוני 2024 הודיעה החברה כי לאחר שהושלם גם התנאי המתלה השני לביצוע העסקה, קרי אישור הגורמים המממנים של מגידו לשינוי הבעלות והשליטה בה, ביום 5 ביוני 2024 מלוא זכויות הבעלות והשליטה במגידו הועברו על ידי המוכרים לחברה (להלן בסעיף זה: "העברת הבעלות והשליטה"), לאחר שהחברה השלימה את מלוא התשלום הראשון בגין התמורה למוכרים בסך של 160,000,000 ש"ח. בהתאם להסכם, על החברה לשלם את יתרת התמורה בסך של 120,000,000 ש"ח עד ליום 15 באוקטובר 2024. עם העברת הבעלות והשליטה, החברה החלה לנהל את מגידו והתאגידים הקשורים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026971), ביום 4 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038448), ביום 1 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-046179), וביום 6 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059208), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ליום 30 ביוני 2024 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד בדבר הקצאת עלות צירוף העסקים (PPA) במסגרת רכישת מניות מגידו י.ק. בע"מ:

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

זיהוי נושא ההערכה:	הקצאת עלות צירוף העסקים (PPA) במסגרת רכישת מניות מגידו י.ק. בע"מ
עיתוי ההערכה:	30 ביוני 2024
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ- 278 מיליוני ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו:	פאהן קנה יועצים הנה חברת הבת של משרד פאהן, קנה ושות', רואי חשבון, הנמנה על ששת המשרדים הגדולים בישראל. פאהן קנה יועצים מהווה את זרוע ה- Advisory Services של רשת Grant Thornton העולמית, המתמחה בהובלת עסקאות בינלאומיות, ביצוע הערכות שווי וייעוץ בביצוע עסקאות, הנפקת חברות בבורסות בעולם וייעוץ ניהולי ומימון פרויקטים. העבודה בוצעה על ידי רו"ח שלומי ברטוב, שותף ומנכ"ל פאהן קנה יועצים, בעל תואר שני במינהל עסקים (MBA) ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א, ועל ידי רו"ח רומן פלק, שותף בפאהן קנה יועצים, בעל תואר שני בכלכלה (MA) ובעל תואר ראשון בהצטיינות בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. החברה חתמה על התחייבות לשיפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת כל תלות של מעריכי השווי בחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	נעשה שימוש בטכניקות הערכה מקובלות, לרבות שימוש בגישת היוון הרווחים העודפים לאומדן שווי צבר פרויקטים; הפטור מתמלוגים לאומדן שווי מותג מגידו.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	שיעור ההיוון שהונח הינו 12.25%; שיעור התמלוגים (הוצאה רעיונית) בגין המותג הינו 1%. לפרטים נוספים ראה הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

### 1.1.3 מכירות, קידום ביצוע בפרויקטים והתחלות בנייה חדשות

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה, לקדם עוד פרויקטים לקראת תחילת ביצועם, וכן לעמוד בקצב המכירות שתוכנן. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשיווק וביצוע של 17 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ- 4,552 יח"ד חדשות. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, מגידו נמצאת בשיווק וביצוע של 8 פרויקטים שונים עם כ- 809 יח"ד חדשות. סה"כ לקבוצת אאורה 25 פרויקטים בשיווק וביצוע הכוללים 5,361 יח"ד.

מתוך פרויקטים בביצוע של קבוצת אאורה, כ- 71% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנים 2025-2027.

סה"כ בחציון הראשון לשנת 2024 מכרה החברה 302 יח"ד במחיר ממוצע של 35,042 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר וזאת לעומת מכירות של 114 יח"ד במחיר ממוצע של 34,266 למ"ר (כולל מע"מ) למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 165% במכירת יח"ד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

סה"כ בחציון הראשון לשנת 2024 מכרה מגידו 103 יח"ד במחיר ממוצע של 14,836 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר וזאת לעומת מכירות של 59 יח"ד במחיר ממוצע של 15,611 למ"ר (כולל מע"מ) למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 75% במכירת יח"ד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, (נתוני מחיר המכירה למ"ר של מגידו לא כוללים דירה אחת שנמכרה בתוכנית מחיר למשתכן/מחיר מטרה בחציון הראשון לשנת 2024 ו- 4 דירות בתקופה המקבילה אשתקד).

סה"כ מכרה קבוצת אאורה 405 יח"ד בחציון הראשון של שנת 2024, לעומת 173 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 125 יח"ד נוספות, ובסה"כ בשנת 2024 נמכרו 530 יח"ד, לא כולל בקשות הרשמה נוספות שנחתמו.

יעד המכירות המקורי של החברה לשנת 2024 היה מכירת 600 יח"ד. החברה מעריכה כי תעבור את יעד המכירות שהציבה לעצמה ותמכור כ- 800 יח"ד בשנת 2024.

## החברה צופה להגדיל את יעד המכירות לשנת 2025 ל- 1,000 יח"ד.

הערכות החברה לגבי יעדי מכירות עתידיים מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-027129) (להלן: "דוח 2023"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

### 1.1.4 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2024 זכתה ב- 20 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 8,707 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 6,562 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

### 1.1.5 דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ביום 8 בינואר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ח) בסך של עד 100 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסדרה החדשה"). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003520). ביום 22 בינואר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת הסדרה החדשה בסך של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6.1.2 להלן.

ביום 1 באפריל 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 123 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037260), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.3 להלן.

### 1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. עד לחודש יוני 2025 צופה החברה להתחיל שיווק/ ביצוע ב- 8 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 4,643 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,789 יח"ד לשיווק). בפרויקטים אלו יש רוב נדרש לדיירים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה, וכן תב"ע בתוקף או בהפקדה לפני מתן התוקף.

מגידו מקדמת 5 פרויקטים נוספים הכוללים 1,520 יח"ד אשר עד לחודש יוני 2025 צופה החברה להתחיל שיווק וביצוע שלהם.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק וביצוע 13 פרויקטים חדשים הכוללים 6,163 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 5,309 יח"ד).

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה 103 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 47,304 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 36,164 יח"ד). ב- 51 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%. עוד יצוין כי מגידו מקדמת 6 פרויקטים נוספים אשר יכללו 3,076 יח"ד (חלקה האפקטיבי של מגידו הינו כ- 2,652 יח"ד)

סה"כ מקדמת קבוצת אאורה 109 פרויקטים בתכנון הכוללים 50,380 יח"ד חדשות.

### 1.1.7 עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים, הצליחה החברה לשפר את הפרמטרים התפעוליים כפי שבאים לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

תמצית נתונים כספיים					
1-12/2023	4-6/2023	4-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	
190,983	36,562	78,798	82,485	148,776	רווח גולמי כולל של החברה
18.4%	14.1%	21.3%	15.3%	20.5%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
174,780	33,487	158,375	72,893	219,832	רווח תפעולי
22,725	4,245	18,156	11,385	22,702	הוצאות מימון, נטו
118,344	23,096	124,932	48,149	208,196	רווח נקי
41.4%	42.1%	34.1%	42.1%	34.1%	הון ל-CAP, נטו

הכנסות החברה גדלו בשיעור 35% בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מגידול במספר הפרויקטים בביצוע וכן כתוצאה מהגידול בקצב מכירת הדירות.

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד לחציון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ- 149 מיליוני ש"ח המהווה כ- 21% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 82.4 מיליוני ש"ח שהיווה כ- 15% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 80% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד בשנת 2024, ביחס לחציון הראשון של שנת 2023, וכן עלייה של כ- 34% בשיעור הרווחיות הגולמית ממכירת יח"ד בשנת 2024 ביחס לחציון הראשון של שנת 2023.

הרווח התפעולי לחציון הראשון לשנת 2024 הסתכם בכ- 220 מיליוני ש"ח לעומת כ- 73 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 202% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2023.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לכ- 34.1% לעומת 42.1% בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 41.4% ביום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון ל-CAP נטו נגרם כתוצאה מאיחוד לראשונה של מגידו בדוחות הכספיים של קבוצת אאורה, אשר אופי פעילותה כרוכשת קרקעות במזומן מגדיל את המינוף העסקי שלה.

החברה הנפיקה אופציות למניות החברה למספר גופים מוסדיים. נכון למועד פרסום הדוח, אופציות אלו בתוך הכסף והחברה מעריכה כי מימוש האופציות יגדיל את ההון העצמי של החברה, ויכניס לקופת החברה כ- 85 מיליוני ש"ח בשנה הקרובה.

**לסיכום, הרווח הנקי של קבוצת אאורה לחציון הראשון לשנת 2024 הסתכם בכ- 208.2 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 48.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול הנובע בעיקר מעלייה משמעותית בהכנסות, ברווח הגולמי, הכנסות חד פעמיות בגין עסקת חברת מגידו ומהכרה לראשונה בנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים.**

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צפי מכירת יח"ד, יעדי המכירות, צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, קידום ורישוי הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

#### השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

1.1.8.

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד פרסום הדוח נמשך המצב המלחמתי ברצועת עזה ובגבול הצפון. המצב הבטחוני עלול לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והלחימה ברצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה.

בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה בחודשים אוקטובר עד דצמבר 2023. הפעילות בכל אתרי החברה חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, אולם החל מחודש דצמבר 2023, וכן בתחילת שנת 2024 ועד למועד הדוח הורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות, ומאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני



ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך. בנוסף, עלויות הביצוע בפרויקטים העתידיים עלולים לגדול כתוצאה מהיעדר פועלים והתייקרות תשומות. נציין שבכל הפרויקטים שבביצוע לחברה הסכמים פאושלים עם קבלנים אשר מחיר העבודות בהם קבוע והינו צמוד אך ורק למדד תשומות הבניה. עובדה זו הינה אחת הסיבות לרכישת מגידו, שהינה בעלת יכולות ביצוע עצמאיות לא מוגבלות, ומהווה אלטרנטיבה לקבלנים חיצוניים שבנו את הפרויקטים של החברה עד היום.

**החברה משתתפת בצערם העמוק של משפחות החיילים והאזרחים ההרוגים, ומתפללת לשובם בשלום של החטופים מרצועת עזה. החברה מחזקת את ידי כוחות הביטחון במלחמה שנכפתה על ישראל ומייחלת לניצחון המוחץ על האויב האכזר.**

מאידך, אירועים כמו חרבות ברזל בעבר הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם כעת ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירה, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירה בטווח הבינוני והרחוק. להערכת החברה סביבת הריבית לא צפויה להשתנות באופן מהותי בטווח הקרוב.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים, והשפעות גורמים אחרים, בין היתר, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו, לאור זאת שאין לחברה צורך לממן קרקעות עד מועד הבשלת הסטטוס שלהן לבניה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, זכתה החברה במספר מכרזים לפרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ולהערכתה בתום המלחמה תהיה מוכנה להמשיך הרחבת פעילותה העסקית.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות, וכן ביחס השפעת המלחמה על הביקוש וההיצע של שוק הדירות למגורים בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

## **2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

### **2.1. תוצאות הפעילות העסקית של החברה (באלפי ש"ח)**

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2023	2024	2023	2024	
הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה מגידול בהכנסות בפרויקטים הקיימים וכן כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יח"ד שמבצעת החברה, וכן שיפור ברווחיות הגולמית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	1,039,871	259,972	370,699	538,192	724,931	הכנסות ממכירת יח"ד
	(848,888)	(223,410)	(291,901)	(455,707)	(576,155)	עלות היח"ד שנמכרו
	<b>190,983</b>	<b>36,562</b>	<b>78,798</b>	<b>82,485</b>	<b>148,776</b>	<b>רווח גולמי</b>
ללא שינוי מהותי.	(18,981)	(5,410)	(7,284)	(10,989)	(10,909)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח מהוות כ- 2.8% מההכנסות, שיפור ביחס לתקופה המקבילה אשתקד שבה הוצאות הנהלה וכלליות היוו כ- 3% מההכנסות. נרשם גידול אבסולוטי בהוצאות הנהלה וכלליות בשיעור של כ-27% שנובע בעיקר מהוצאות שכר ומשירותים מקצועיים	(31,949)	(7,308)	(10,286)	(16,207)	(20,632)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	38	28	119	34	119	הכנסות אחרות, נטו
לפרטים נוספים בדבר רכישת חברת מגידו ראה ס' 1.1.2 לעיל.	-	-	72,966	-	72,966	רווח מרכישה במכיר הזדמנותי
ראה ביאור 29.3 לדוח הכספי	34,689	9,615	24,062	17,570	29,512	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	<b>174,780</b>	<b>33,487</b>	<b>158,375</b>	<b>72,893</b>	<b>219,832</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הוצאות מימון, נטו עלו בעיקר בשל הגידול בהיקפי האשראי, גידול בהיקף סדרות אגרות החוב ועליית מדד המחירים לצרכן.	(22,725)	(4,245)	(18,156)	(11,385)	(22,702)	הוצאות מימון, נטו
ללא שינוי מהותי.	879	165	196	332	397	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>152,934</b>	<b>29,407</b>	<b>140,415</b>	<b>61,840</b>	<b>197,527</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
עיקר השינוי בסעיף זה נובע מהכרה לראשונה בנכס מס בגין הפסדים מועברים ברבעון הנוכחי בסך של 39 מ' ש"ח. מאידך, גידול ברווח התקופה הגדיל את הוצאות המס.	(34,590)	(6,311)	(15,483)	(13,691)	10,669	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	<b>118,344</b>	<b>23,096</b>	<b>124,932</b>	<b>48,149</b>	<b>208,196</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
הקיטון בקרן הפרשי תרגום נובע מהתחזקות שעי"ח של האירו מול השקל במהלך תקופת הדוח.	2,801	776	505	2,829	107	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	<b>121,145</b>	<b>23,872</b>	<b>125,437</b>	<b>50,978</b>	<b>208,303</b>	<b>רווח כולל לתקופה</b>

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	
ללא שינוי מהותי.	104,500	94,886	92,334	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע ממימוש הפיקדונות לטובת הפעילות השוטפת.	275,544	311,070	202,344	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
הגידול נובע משערוך ניירות ערך בתקופת הדוח.	24,861	7,403	27,122	ניירות ערך סחירים
הגידול נובע בעיקר מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל).	68,000	82,226	82,592	חייבים ויתרות חובה
גידול בסעיף זה נובע מהתקדמות בקצב הבניה אשר גבוהה מקבלת התקבולים מלקוחות. מתוך הגידול האמור, סך של כ- 83 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל).	663,017	360,500	1,059,593	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל).	-	-	8,098	נכס בלתי מוחשי
נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל).	-	-	1,940	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
מחד קיימות תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם, וכן גידול בסך 143 מ' ש"ח בגין רכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל).	1,523,811	1,471,615	1,693,880	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
	<b>2,659,733</b>	<b>2,327,700</b>	<b>3,167,903</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הגידול נובע בעיקר מרכישת מגידו (ראה סעיף 1.1.2 לעיל)	13,795	13,577	48,298	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי.	2,467	2,372	1,555	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
עיקר הגידול בסך 553 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל). בנוסף, החברה משקיעה עלויות בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון.	167,828	133,755	854,297	מלאי מקרקעין לבנייה
עיקר הגידול נובע מרכישת מגידו בסך 47 מ' ש"ח (ראה ס' 1.1.2 לעיל) וכן במהלך התקופה החברה שיערכה נדל"ן להשקעה בסך של כ-30 מ' ש"ח והכירה בעלויות הקמה שהן תחת הגדרת נדל"ן להשקעה.	259,094	237,619	353,049	נדל"ן להשקעה בהקמה
ללא שינוי מהותי.	11,733	12,183	12,127	רכוש קבוע, נטו
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	7,001	8,851	17,586	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	<b>482,391</b>	<b>428,830</b>	<b>1,307,385</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>3,142,124</b>	<b>2,756,530</b>	<b>4,475,288</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
גידול בסך 446 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) וכן מגידול בהיקף האשראי בסך 238 מ' ש"ח נובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.	850,767	525,416	1,534,981	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	
נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל)	-	-	1,400	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזקת למכירה
במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ח והרחיבה את סדרה י"ח בסך כולל של 247 מ' ש"ח מאידך נפרעו במהלך התקופה כ-28 מ' אג"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שטופות).	305,904	383,156	438,295	אגרות חוב
גידול בסך 13 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) ומגידול בשל הגדלת היקף הפעילות.	150,931	162,868	190,324	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עיקר הגידול בסעיף זה נובע מגידול בסך 120 מ' ש"ח נובע מיתרת התמורה שטרם שולמה בגין רכישת חברת מגידו וכן מיתרת הזכאים בספרי חברת מגידו בסך של כ-9 מ' ש"ח.	88,748	80,902	224,884	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	155,026	217,503	82,237	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	6,722	6,953	10,250	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
מחד, הגידול נובע מפרויקטים חדשים, מאידך הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	416,291	470,155	466,781	התחייבויות לבעלי קרקע
	<b>1,974,389</b>	<b>1,846,953</b>	<b>2,949,152</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	-	-	87	הטבות לעובדים
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	437	1,944	7,531	התחייבות בגין חכירה
ראה הסבר בסעיף זה בהתחייבויות שוטפות.	196,664	144,753	290,786	אגרות חוב
הגידול בסך של כ-42 מ' ש"ח הינו בגין רכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) וגידול בסך 29 מ' ש"ח כנגד הוצאות מס בגין רווחים שימוסו בעתיד, מאידך קיים קיטון במסים נדחים בגין הכרה לראשונה בנכס מס בסך של כ-39 מ' ש"ח בגין הפסדים מועברים של חברה בת.	70,631	50,019	102,043	מיסים נדחים
	<b>267,732</b>	<b>196,716</b>	<b>400,447</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול נובע מממוש אופציות ורווחים שהוכרו במהלך תקופת הדוח.	882,030	695,861	1,107,654	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	17,973	17,000	18,035	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>900,003</b>	<b>712,861</b>	<b>1,125,689</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>3,142,124</b>	<b>2,756,530</b>	<b>4,475,288</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

#### יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	
1.35	1.07	יחס שוטף
28.6%	25.2%	יחס ההון לסך המאזן
41.4%	34.1%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
34.3%	28.7%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

(\*) יחס הון ל-CAP נטו הינו יחס ההון שהוא מחולק בסכום הון החברה בתוספת אשראי של החברה מכל מקורותיה ובניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 92,334 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	2023	2024	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מעליה בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות, בנוסף חלה ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירות, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע.	67,261	78,317	99,556	67,261	104,500	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקרו מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי ומימושו לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).	(564,729)	4,373	(235,207)	(149,067)	(400,759)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים לפעילות השקעה נובע בעיקר ממזומנים נטו בקשר לרכישת חברת מגידו בסך של כ-152 מ" ש"ח, מאידך החברה פרעה מזומנים ופיקדונות המוגבלים בשימוש.	(5,129)	(66,588)	(95,873)	(18,718)	(84,083)	מזומנים נטו (השקעה)
התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסי אג"ח ומימושי אופציות בתקופה.	607,065	78,832	323,856	195,399	472,675	מזומנים, נטו מפעילות מימון
ללא שינוי מהותי.	32	(48)	2	11	1	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	<b>104,500</b>	<b>94,886</b>	<b>92,334</b>	<b>94,886</b>	<b>92,334</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף תקופה</b>

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משחרורי עודפים בפרויקטים בליווי, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, מהנפקת אגרות חוב לציבור ומהנפקות פרטיות (בדרך של הרחבות סדרות נסחרות), כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב, מהנפקת מניות ומימושי כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים אודות גיוסי ההון והחוב ראו סעיפים 3 ו-23 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

**מדיניות החברה זה שנים רבות מאפשרת ללקוחותיה גמישות במועדי התשלום החוזיים, והתאמת מועדי התשלום לצרכי הלקוחות, וזאת מאחר והחברה אינה רוכשת בדרך כלל את הקרקעות עליהן נבנים הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. עובדה זו מביאה את הפרויקטים לשלב מסוים בו הפרויקט צורך אשראי בנקאי מחשבון הליווי וזאת עד לטרום מסירות הדירות והשלמת התשלום על ידי הלקוחות, פרעון האשראי הבנקאי ושחרור עודפי הפרויקט לחברה.**

נכון ליום פרסום הדוח, החברה בהליכי מסירה של הפרויקטים ברמת השרון, בן שמן וחולון 370 כאמור לעיל. להערכת החברה האשראי הבנקאי של החברה לזמן קצר צפוי לקטון ברבעון השלישי של שנת 2024.

2.3.3. הסכמי מימון מהותיים

לפרטים ראו סעיף 2.3.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

2.3.4. ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2024 שהסתכם בסך של כ- 219 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 540 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 22 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, רכישת חברת מגידו, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם.

הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

**עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל**

2.4

מס' יח"ד בפרויקט שנתרו למכירה הדוח למועד הדוח	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט	
1,501	3,478	4,552	17	החברה	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
177	809	809	8	מגידו	
<b>1,678</b>	<b>4,287</b>	<b>5,361</b>	<b>25</b>	<b>סה"כ קבוצת אאורה</b>	
טרם החל שיווק	3,789	4,643	8	החברה	פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
	1,520	1,520	5	מגידו	
	<b>5,309</b>	<b>6,163</b>	<b>13</b>	<b>סה"כ קבוצת אאורה</b>	
טרם החל שיווק	18,276	24,110	51	החברה	פרויקטים בתכנון מתקדם
	-	-	-	מגידו	
	<b>18,276</b>	<b>24,110</b>	<b>51</b>	<b>סה"כ קבוצת אאורה</b>	
טרם החל שיווק	17,888	23,194	52	החברה	פרויקטים בתכנון עתידי (*)
	2,652	3,076	6	מגידו	
	<b>20,540</b>	<b>26,270</b>	<b>58</b>	<b>סה"כ קבוצת אאורה</b>	
	<b>48,412</b>	<b>61,904</b>	<b>147</b>		<b>סה"כ פרויקטים</b>

(\*) כולל פרויקטים בתכנון אשר טרם הגיעו לשיעור חתימות המייצג רוב מיוחס (מתחת ל-67%).

למועד אישור דוח זה, 25 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,361 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,287 יח"ד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 2,609 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנתרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 2,816 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו כ- 2,509 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 696 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 2,120 מיליוני ש"ח יוכר בין השנים 2024-2027, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 13 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 6,163 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 5,309 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 2,226 אלפי ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 2,047 אלפי ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

**יצוין כי קבוצת אאורה מקדמת רישוי, תב"עות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 109 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 50,380 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 38,816 יח"ד.**

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023.

2.5. א. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים של החברה שהקמתם /או שיווקם החלו

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	השלמה שיעור	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מהייבום שנחתמו עד ליום 30.06.2024	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2024	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>1</sup>	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אאורה רמת השרון- שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	99%	240	176	173	98%	-	-	451,313	74,816	72,996	1,820	2025
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	68%	460	435	313	72%	4	45	481,300	162,382	70,973	91,409	2025
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	65%	234	154	135	88%	-	-	248,549	36,293	17,713	18,580	2025
אאורה בן שמן	לוד	97%	500	500	422	85%	6	26	752,000	212,703	163,334	49,369	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	100%	40	36	35	97%	-	2	101,964	19,119	18,585	533	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (3)	רמת גן	44%	522	369	200	54%	-	7	562,482	334,271	62,134	272,137	2026
"ONLY גבעתיים" [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	16%	168	108	61	56%	-	17	221,323	137,820	10,499	127,321	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	37%	305	209	129	62%	2	42	382,062	205,590	45,166	160,424	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	16%	447	329	165	50%	1	40	507,102	375,274	24,565	350,709	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	52%	102	102	83	81%	-	12	172,950	55,892	22,065	33,827	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (3)	רמת גן	25%	198	110	58	53%	5	7	173,336	131,105	13,209	117,896	2027
אאורה פיקוק בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	18%	120	97	35	36%	-	-	110,323	115,530	6,227	109,303	2027
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	28%	89	57	31	54%	1	8	59,661	21,810	2,865	18,945	2025
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	12%	85	61	48	78%	1	6	120,442	36,978	2,966	34,012	2025
אליהו ברלין תל אביב (5)	תל אביב	-	41	22	5	23%	-	3	9,490	41,230	-	41,230	2026
גבעתיים אימאגין (מתחם טי) [פינוי בינוי] (1) (3)	גבעתיים	-	557	383	84	22%	7	84	253,169	335,554	-	335,554	2029
לינק (שוק אשכנז) יהוד [פינוי בינוי] (1)	יהוד	-	444	330	-	-	74	-	-	192,770	-	192,770	2028
<b>סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע</b>			<b>4,552</b>	<b>3,478</b>	<b>1,977</b>		<b>101</b>	<b>299</b>	<b>4,607,466</b>	<b>2,489,137</b>	<b>553,297</b>	<b>1,955,839</b>	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (4)					3		-						
<b>סה"כ מכירות אאורה</b>					<b>302</b>		<b>101</b>						
<b>סה"כ זירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח</b>					<b>403</b>								

(1) במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.  
 (2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 זירות מיועדות להשכרה.  
 (3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.  
 (4) המדובר בפרויקט יהוד הגנים התלויים שלב ד'.



**ב. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים של מגידו שהקמתם ו/או שיווקם החלו**

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.06.2024	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2024	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>2</sup>	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אוטופיה – אופקים	אופקים	96%	43	43	43	100%	-	-	79,764	24,777	24,658	119	2024
ויז'ן חורשת נוח	אופקים	92%	50	50	50	100%	-	-	24,250	15,804	14,603	1,201	2024
פארק אורבן	עפולה	53%	80	80	61	76%	25	8	30,815	25,562	9,602	15,959	2026
אורות המושבה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	75%	84	84	84	100%	-	-	78,528	11,765	8,504	3,261	2025
KY – כפר יונה	כפר יונה	67%	148	148	101	68%	8	3	72,229	93,299	41,194	52,106	2025
רובע אלונים 1 - מגדל העמק (1)	מגדל העמק	96%	187	187	187	100%	5	-	173,458	60,780	57,281	3,499	2026
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (1)	מגדל העמק	26%	61	61	53	87%	12	2	38,456	27,260	5,833	21,427	2026
מגידו ליד האגם	אופקים	2%	156	156	53	34%	53	11	2,695	67,967	1,245	66,722	2026
<b>סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע</b>			<b>809</b>	<b>809</b>	<b>632</b>		<b>103</b>	<b>24</b>	<b>500,195</b>	<b>327,214</b>	<b>162,920</b>	<b>164,294</b>	
<b>סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח</b>							<b>127</b>						

(1) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.

**ג. סה"כ נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים של קבוצת אורה שהקמתם ו/או שיווקם החלו (טבלאות 2.5 א ו- ב.2.5)**

שם הפרויקט ומיקומו	סה"כ יח"ד/ביוצע בשיווק/ביצוע	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.06.2024	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט
החברה	4,552	3,478	1,977	302	101	4,607,466	2,489,137	553,297	1,955,839
מגידו	809	809	632	103	24	500,195	327,214	162,920	164,294
<b>סה"כ קבוצת אורה</b>	<b>5,361</b>	<b>4,278</b>	<b>2,609</b>	<b>405</b>	<b>125</b>	<b>5,107,661</b>	<b>2,816,351</b>	<b>716,217</b>	<b>2,120,133</b>
<b>סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח</b>					<b>530</b>				

2 הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נוטרלו רווחים צפויים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

אאורה רמת השרון שלב א' (א)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. ביום 19 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 לאכלוס הפרויקט. החברה החלה במסירת הדירות לרוכשים.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 173 מתוך 176 יח"ד למכירה בפרויקט.**

אאורה סיטי (מכבי חדרה) (ב)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. החברה קיבלה היתר בניה מלא לתוספת יח"ד בפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 317 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.**

מתחם הראה, רמת גן (ג)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית להוספת 6 יח"ד נוספות בפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 135 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.**

אאורה בן שמן 500 יח"ד (ד)

ביום 1 במאי 2024, קיבלה החברה מעיריית לוד טופס 4 לחיבור חשמל עבור 168 דירות ראשונות בפרויקט בן שמן לוד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), החברה החלה במסירת הדירות. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 500 יחידות דיור. החברה מעריכה כי 332 יח"ד נוספות יימסרו ברבעון השלישי והרביעי של שנת 2024. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-042202), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 428 מתוך 500 יח"ד למכירה בפרויקט.**

חולון מגרש 210, ח/370 (ה)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקבל טופס 4 לאכלוס הפרויקט. החברה בתהליך מסירת הדירות לרוכשים

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 35 מתוך 36 יח"ד למכירה בפרויקט.**

אאורה רמת חן, רמת גן (ו)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 200 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

פרויקט "גבעתיים ONLY" (ז)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 61 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

פרויקט האורן [פינוי בינוי] – קריית אונו (ח)

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, במהלך חודש פברואר 2024 התקבלו היתר בניה מלא לפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 131 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.**

מתחם אילת, אאורה רמת השרון - שלב ב' (ט)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 166 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(י) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 83 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(יא) אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים), רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. בחודש יוני 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 63 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.**

(יב) אאורה פיבקו בת-ים

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 35 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק.**

(יג) סרליו חולון

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. בחודש אוגוסט 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 32 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.**

(יד) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.**

(טו) אליהו ברליו (רמת אביב ג' החדשה), תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, במהלך הרבעון השני לשנת 2023, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. עבודות הבנייה החלו במהלך הרבעון השני של שנת 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 5 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.**

(טז) גבעתיים אימאג'יו, מתחם ט', רח' ההסתדרות [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. הדיירים הקיימים בחרו את דירות התמורה ושיווק הפרויקט החל ברבעון השני של שנת 2024.

ביום 7 ביולי 2024, לאחר מועד המאזן, החברה הודיעה כי התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. הפרויקט כולל בניית 557 יח"ד בשלושה מגדלים בני 35 קומות כ"א, בהינף אחד, מתוכו 174 יח"ד יימסרו לבעלי הדירות הקיימים, והיתרה, 383 יח"ד, יימכרו בשוק החופשי. הפרויקט כולל גם מבני ציבור וכן שטחי מסחר שישארו בבעלות החברה תחת חברת בת שתחזיק את שטחי המסחר.

כל הדיירים הקיימים חתמו על הסכם פינוי בינוי (100%). החברה הגיעה להבנות עם בנק מלווה. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט החודש דצמבר 2024. בניית הפרויקט תימשך כ- 52 חודשים.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-069027), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 91 יח"ד מתוך 383 יח"ד לשיווק.

(יז) פרויקט לינק (שוק אשכנזי) - יהוד

ביום 19 בפברואר 2024 אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי של הפרויקט למתן תוקף.

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס 114 יח"ד קיימות ותחתם תוקם שכונה חדשה בשטח של כ- 12.5 דונם הכוללת 444 יח"ד (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) במבני מגורים חדשים ומפוארים, מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת), שטחי מסחר ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. החברה נערכת להגשת היתרי בניה.

החברה החלה בשיווק 100 יח"ד בנות 3 חדרים לתושבי העיר יהוד מונוסון בשיתוף עיריית יהוד מונוסון. לאחר סיום שיווק הדירות לתושבי יהוד מונוסון, תמשיך החברה בשיווק יתרת הדירות. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט בחודש דצמבר 2024. בניית הפרויקט תימשך כ- 40 חודשים. בחודש אוגוסט 2024 החברה חתמה הסכם ליווי עם גורם מממן.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 74 יח"ד מתוך 330 יח"ד לשיווק.

2.6 א. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2029

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
מער 3 לוד (1) (2)	לוד	355	353	123,436	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	256,019	ל.ר.	48
חדרה רסקו [פינוי בינוי] (1)	חדרה	530	430	149,538	92%	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] (1) (3)	ירושלים	546	410	299,222	92%	48
תל עדשים	עפולה	156	156	59,296	ל.ר.	24
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי] (1)	נתניה	1,558	1,166	634,712	92%	72
קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	678	454	217,578	68%	48
<b>סה"כ</b>		<b>4,643</b>	<b>3,789</b>	<b>1,769,472</b>		

(1) במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.  
 (2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 81%.  
 (3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.

2.6 ב. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של מגידו שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2029

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
KAVA (1)	טבריה	210	210	131,654	ל.ר.	48
ZARKA	ג'יסר א זרקא	154	154	78,268	ל.ר.	48
SYNERGY	אופקים	90	90	38,389	ל.ר.	30
אפיקי נחל מחיר מטרה	אופקים	673	673	118,101	ל.ר.	36
MONFORT	מעלות	393	393	90,392	ל.ר.	48
<b>סה"כ</b>		<b>1,520</b>	<b>1,520</b>	<b>456,804</b>		

(1) חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל מהרבעון השלישי של שנת 2025.

- 2.6.1. מידע נוסף
- (א) בן צבי – שמורק, נתניה [פינוי בינוי]  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 ובביצועו במהלך שנת 2025. לפרויקט תב"ע בתוקף.
- (ב) מתחם הקצין סילבר, ירושלים [פינוי בינוי]  
בהמשך לאמור בסעיף 2.6.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, בחודש ינואר 2024, הודיעה החברה כי היא עמדה בתנאי הפקדת התכנית. התכנית תתפרסם להתנגדויות הציבור למשך 60 ימים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006034), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.  
ביום 17 באפריל 2024, הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית אישרה לתוקף את התב"ע של הפרויקט. החברה צופה ששיווק הפרויקט ייחל ברבעון הרביעי של שנת 2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043614), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- (ג) מ.ע.ר. 3א' - לוד  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. להערכת החברה, קבלת היתרי בניה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש במהלך שנת 2024.
- (ד) שהל לוד  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. התוכנית החדשה קיבלה תוקף והחברה מעריכה כי יתקבלו היתרי בנייה במהלך שנת 2025.
- (ה) חדרה רסקו  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן למטרת ליווי הפרויקט, וכן קיבלה היתר הריסה, חפירה ודיפון. החברה תתחיל בשיווק הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2024, ותחילת בניית הפרויקט תהיה ב- 2025.
- (ו) תל עדשים (עפולה)  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך תחילת שנת 2025.
- (ז) קריית משה (רחובות)  
לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 הושלמה רכישת הקרקע המשלימה. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025.

**א. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)**

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	800	716	92%	V
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונטסון	300	224	88%	V
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	852	588	86%	V
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	86%	V
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	V
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	V
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	205	141	84%	V
דוד המלך (מתחם 3), לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	83%	V
מתחם קריית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	V
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי (3)]	פרדס חנה	900	672	82%	V
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	81%	V
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	700	480	80%	V
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	V
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%	V
קריית ביאליק [פינוי בינוי]	קריית ביאליק	1,728	1,440	80%	V
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	213	152	78%	V
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	76%	V
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	380	290	76%	V
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	234	162	76%	V
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	V
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	75%	V
דרך בית לחם ירושלים [פינוי בינוי]	ירושלים	309	245	75%	V
מתחם סוקולוב 68-70 - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	141	102	74%	V
רח' אחימאיר 4-8, שכי' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי (4)]	תל אביב	356	212	73%	V
קריית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	חיפה	736	566	73%	V
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	71%	V
שדרות דגניה 47-51 קריית חיים	חיפה	407	311	71%	V
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	V
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	V
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	69%	V
קוגל - מתחם 8	חולון	300	215	69%	V
שינקין 37-41 כצלסון 102, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	68%	V
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	362	269	68%	V
כצלסון חבקוק, גבעתיים	גבעתיים	166	97	68%	V
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	68%	V
יהוד כצלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונטסון	192	144	67%	V
רובינשטיין, יפו [פינוי בינוי]	יפו	1,000	666	67%	V
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	67%	V
יוספטל מתחם 5 [פינוי בינוי]	קריית ים	414	318	67%	V
מרואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	67%	V
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	67%	V
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	67%	V
זיבוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי (3)]	ראשון לציון	240	161	67%	V
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	67%	V
יוספטל מתחם 1 [פינוי בינוי]	קריית ים	414	318	67%	V
הגולן	נוף הגליל	1,000	844	67%	V
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	67%	V
שמואל שרירא 2	ראשון לציון	205	141	67%	V
אופקים	נשר	1,400	1,146	67%	V
החצב, חולון	חולון	158	122	67%	V
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	67%	V
<b>סה"כ</b>		<b>24,110</b>	<b>18,276</b>		<b>51</b>

(1) סה"כ יח"ד שהחברה צופה לאשר, בהתאם למדיניות התכנון של הוועדות השונות.

(2) בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

**ב. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש**

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
ויצמן הלי"ה, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	216	153	62%
הגיבור האלמוני 6, תל אביב	תל אביב	42	26	62%
התורמוס, ראשון לציון	ראשון לציון	280	208	61%
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	60%
מתחם סוקולוב 66 - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	71	53	55%
למרחב 80-83, פרדס חנה (3)	פרדס חנה	144	113	55%
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	55%
יוספטל מתחם 2 [פינוי בינוי]	קריית ים	560	424	55%
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	54%
הגיבור האלמוני נגבה, תל אביב	תל אביב	208	128	52%
הרצליה - מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	50%
דוד נדב - קריית משה	רחובות	46	22	50%
מתחם 26, קריית אליעזר	חיפה	620	476	50%
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%
יוספטל גולני, חדרה	חדרה	320	256	50%
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	פתח תקווה	330	230	48%
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	48%
מגדים 10-16, רמת גן	רמת גן	306	204	48%
קרניצי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	205	47%
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	43%
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	42%
מלל, רמת גן [פינוי בינוי] (3)	רמת גן	150	101	42%
דוד המלך 7-3 ורחל אלטר 19-11 (מתחם 4), לוד	לוד	516	378	42%
יוספטל מתחם 3 [פינוי בינוי]	קריית ים	274	213	41%
מתחם 10, קריית אליעזר	חיפה	456	350	40%
קריית אליעזר 9, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	40%
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	40%
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	36%
בן גוריון 61	בת ים	330	200	32%
דוד המלך 27, לוד	לוד	160	128	31%
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	875	702	30%
תנין, קק"ל וכצלסון, בת ים	בת ים	500	346	30%
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	28%
שד' ירושלים 44-46	בת ים	220	150	21%
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	782	532	12%
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	11%
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	1%
קריית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	350	270	טרם החל
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	448	336	טרם החל
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל
הארבל אי זוגי 9-3	נוף הגליל	460	389	טרם החל
התלמים	רמת השרון	500	250	טרם החל
רח' דגניה 21-27 קריית חיים	חיפה	561	429	טרם החל
רח' דגניה 35-45 קריית חיים	חיפה	476	364	טרם החל
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	טרם החל
בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה	נהריה	263	215	טרם החל
האורן 5-21, חיפה	חיפה	925	710	טרם החל
ויצמן 12,14,16 גדרה	גדרה	130	105	טרם החל
השישה עשר 3-17 ומשטרת הישובים 12-24, ירושלים	ירושלים	450	347	טרם החל
מתחם צופית, אילת	אילת	700	572	טרם החל
<b>סה"כ</b>		<b>23,194</b>	<b>17,888</b>	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
אופקים [פינוי בינוי] (*)	אופקים	864	720	50%
הבנים, עפולה [פינוי בינוי] (*)	עפולה	348	288	טרם החל
משגב 15, 23-22, 24 (א-ו), כרמיאל [פינוי בינוי] (*)	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל
חיפה מחיר מטר	חיפה	406	406	ל.ר.
בני עייש	בני עייש	100	100	ל.ר.
בני עייש	בני עייש	82	82	ל.ר.
<b>סה"כ</b>		<b>3,076</b>	<b>2,652</b>	

(\*) החברה מתעתדת להעביר ממגידו את שלושת הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית תמורת העלות שהושקעה בהם.

## 2.7.1

מידע נוסף

(א)

ויצמן 48-52, יהוד – מונסון

בהמשך לאמור בסעיף 2.7.1 (א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, ביום 8 ביולי 2024 הודיעה החברה כי הושלמו התנאים שקבעה הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז להפקדת התכנית (התב"ע), והתכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 יום. החברה צופה שהתוכנית תקבל תוקף עד לסוף שנת 2024, והחברה תחל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. במסגרת התכנית, חלף 76 יח"ד קיימות יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 224 יח"ד) ב- 6 בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ברמה גבוהה ומבני ציבור.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2024, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2024-01-070701), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב)

קרית ים, יוספטל

בהמשך לאמור בסעיף 2.7.1 (ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, ביום 29 בינואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה פה אחד על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 15-11 בעיר קריית ים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 61 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 266 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים בני כ- 30 קומות לצד שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי - והכל במיקום ייחודי מסוגו בסמוך לחוף הים. התב"ע שקודמה ע"י הותמ"ל במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024.

החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל במהלך שנת 2025. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009082), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ג)

רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים

ביום 7 בינואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל, דניאל והרב הרצוג במרכז העיר בת ים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 96 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 300 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002332), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ד)

רחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32, חיפה

ביום 28 בינואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10 בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ- 7.9 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם").

במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008749), הנכלל כאן על דרך ההפניה.



ביום 1 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 44-46 בעיר בת ים (גוש 7149 חלקות 129-130, בשטח של כ- 3 דונם) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

הפרויקט נמצא בצמוד לפרויקטים נוספים של החברה בשד' ירושלים 40, 40א, רחוב העצמאות 52, 52א', 54, רחוב הרצוג 1, 3, 5, 8, 10, 12, ורחוב דניאל 18, 20, 22 בבת ים (להלן בסעיף זה: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועם נבחרה החברה במהלך שנת 2023, ובו צפויה החברה להקים כ- 775 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 274 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010114), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ו) דרך למרחב, פרדס חנה

ביום 8 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דרך למרחב 525, 526, 527, 528, 529, 530 בפרדס חנה, גוש 10122 חלקות 135, 167-171 (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 84 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 380 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

פרויקט זה מתווסף לפרויקט נוסף שהחברה מקדמת בשכונת נווה מרחב בפרדס חנה לפינוי 228 יח"ד קיימות ובניית כ- 900 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-011902), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ז) פרויקט הטייסים – ההסתדרות, נס ציונה

ביום 26 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי ביום 22 בפברואר 2024 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז לאשר (בתנאים) הפקדת תכנית החברה לפרויקט.

במסגרת התכנית, חלף 220 יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 480 יח"ד) ב- 14 בניינים מפוארים, כ- 1,500 מ"ר, שטחים עיקריים למסחר, וכן 3,600 מ"ר מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

החברה צופה כי התכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. חלקה של החברה בפרויקט 90%. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ח) לוד רחוב שלמה המלך

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

ט) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

בהמשך לאמור בסעיף 2.7.1 (כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, החברה הודיעה כי ביום 23 בינואר, רכשה החברה את חלקו של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 334 יחידות דיור קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיור חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

החברה החלה בהחתמות דיירים על הסכם פינוי בינוי, ונכון למועד הדיווח השיגה רוב מיוחס של למעלה מ- 67% בפרויקט. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008026), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

י) דגניה 47-51, חיפה

ביום 12 במרץ 2024 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 47-51, בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה. במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 96 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 407 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

זכיה זו מתווספת לשני פרויקטים נוספים סמוכים ברחוב דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה כאמור לעיל, הכוללים פינני 244 יחידות דיור קיימות ובניית כ- 1,035 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור.

בסה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ- 1,447 יחידות דיור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021379), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (יא) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

ביום 31 במרץ 2024 הודיעה החברה כי התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים לאשר הפקדת תכנית החברה לפרויקט.

במסגרת התכנית, חלף 64 יח"ד קיימות, יוקמו 309 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 245 יח"ד) במגדל מפואר, כ- 4,000 מ"ר שטחים למסחר ותעסוקה, וכן מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור. החברה צופה כי התכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל, החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029350), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (יב) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

ביום 1 באפריל 2024, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מגדים 10-16, פינת רחוב בן גוריון 60, רמת גן (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 102 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 306 יח"ד חדשות בשני מגדלים חדשים, וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

הפרויקט נמצא בצמידות לפרויקט אמפייר רמת גן שבונה החברה הכולל בניית 198 יח"ד וכן כ- 300 מ"ר שטחי מסחר.

במסגרת זכיית החברה בפרויקט הגיעה החברה לנוסח מוסכם של הסכם פינני בינוי מול ב"כ הדיירים הקיימים ותחל מיידיית בהחתמתם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036765), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (יג) רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19, לוד

ביום 3 באפריל 2024, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19 בעיר לוד (גוש 4024 חלקות 355-362) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 138 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 516 יח"ד חדשות וכ- 1,150 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הפרויקט קודם במסלול רשויות על ידי הרשות להתחדשות עירונית ועיריית לוד, במסגרת הועדה לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל"), והתכנית אושרה להפקדה בתנאים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038187).

#### (יד) רחוב כצנלסון 104 106, גבעתיים

ביום 21 באפריל 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון 104 106 בגבעתיים (גוש 6166 חלקות 15, 612-611) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 69 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 166 יח"ד חדשות במגדל יוקרתי בן כ- 30 קומות לצד מבנה מרקמי בן 9 קומות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במרכז העיר גבעתיים. הפרויקט נושק לשני פרויקטים נוספים שבהם זכתה החברה בעבר בגבעתיים ברחוב כצנלסון 102 א+ב, וברחוב שינקין 37-41.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049506), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (טו) בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה

ביום 21 במאי 2024, החברה הודיעה כי נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן צבי 9-17 ורחוב הגלעד 1 בנהריה (גוש 18149 חלקות 19-20) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט

צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות ב - 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 263 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052356), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה (זז)**

ביום 10 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ויצמן 12,14,16 בגדרה (גוש 3876 חלקה 30) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 25 יח"ד קיימות ו- 10 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 130 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, היא תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059916), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה (זז)**

ביום 10 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האורן 5-21 (אי זוגי) בחיפה (גוש 11192 חלקות 237-245,254-255,258) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 215 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 925 יח"ד חדשות, וכן כ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר, וכ- 3,000 מ"ר מבני ציבור בבינוי מרקמי מגדלי משולב. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, היא תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059919), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**רחובות תנין, קק"ל וכצלסון, בת ים (יח)**

ביום 26 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תנין 1,3,5, וכן בתים 2א' 2ב', רחוב קק"ל 4,6,8 ורחוב כצלסון 21,23,25,27 בעיר בת ים (גוש 7131 חלקות 22-30, 37,38,40,47) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 154 יח"ד קיימות ו- 3 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. החברה הגיעה לסיכום עם הדיירים על נוסח מוסכם להסכם פינני בינוי והחלה להחתים את הדיירים על הסכם זה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-064699), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**מתחם צופית, אילת (יט)**

ביום 30 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם צופית ברחובות אילות 71,73, יסעור 1, ושלדג 1,3, באילת (גוש 40039 חלקות 4,5,8,10,11) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 128 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 700 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל החברה מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065937), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24, ירושלים (כ)**

ביום 24 ביולי 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב השישה עשר 17-3 ורחוב משטרת הישובים 24-12 בירושלים (גוש 30661 חלקות 14-7) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 103 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 450 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2024, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2024-01-077887), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**3. א. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה ליום 30 ביוני 2024**

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	לוד	29,755	163,653	-	26,299	93,521	2025	2028	22,149
אאורה סיטי	חדרה	3,439	18,916	-	27,807	57,901	2021	2025	4,952
מע"ר 3 (חלק החברה (81% (1)	לוד	5,451	29,982	-	1,700	27,670	2024	2028	5,639
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	6,600	-	8,153	28,397	2023	2026	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	2,640	-	2,038	12,260	2023	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	11,286	-	5,438	42,433	2023	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	1,650	-	963	5,502	2023	2027	720
אאורה פיבוקו (חלק החברה 80% (1)	בת ים	370	2,035	-	1,422	5,890	2023	2027	622
חדרה רסקו	חדרה	6,825	37,538	-	6,198	30,260	2025	2029	5,184
בן גוריון	אבן יהודה	720	3,960	6,912	21	21	2025	2028	1,296
הסתדרות גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	5,280	26,400	146	146	2024	2029	3,456
מתחם אשכנזי	יהוד - מונוסון	1,680	9,240	19,992	104	104	2024	2028	2,822
מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1)	נס ציונה	2,040	11,220	24,276	73	73	2025	2028-2029	3,917
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	2,040	11,220	37,281	206	206	2025	2027-2028	6,610
מתחם דפנה	תל אביב	300	1,650	7,838	171	171	2025	2028-2029	1,080
בן צבי - שמורק	נתניה	14,310	78,705	106,677	847	847	2025	2030	17,966
ויצמן 48-52	יהוד	660	3,630	7,392	31	31	2025	2029	1,267
התותחנים	חולון	4,853	26,689	24,388	215	215	2025	2029	4,948
החצב	חולון	864	4,752	10,886	30	30	2025	2029	1,555
<b>סה"כ</b>		<b>78,299</b>	<b>430,646</b>	<b>272,042</b>	<b>81,862</b>	<b>305,678</b>			<b>94,724</b>

- (1) פרויקט עם שותפים- הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.  
(2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בנייה (קומבינציה) לדיירים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.  
(3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.

3. **ב. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה של מגידו ליום 30 ביוני 2024**

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית/ ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות הקמה צפויות	מ"ר לשיוק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון
2028	2025	23,000	27,000	23,000	140,630	9,150	אופקים	דיור להשכרה (1)
2028	2026	5,500	4,000	5,500	24,000	3,750	אופקים	"דירה להשכיר" מסחר
	טרם נקבע	10,672	10,060	10,660	טרם נקבע	8,700	שחרת	(2) אילת
	טרם נקבע	8,200	8,800	8,200	טרם נקבע	9,700	אופקים	מגרש 803 (2)
		<b>47,372</b>	<b>49,860</b>	<b>47,360</b>	<b>164,630</b>	<b>31,300</b>		<b>סה"כ</b>

(1) סה"כ 138 יח"ד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.  
 (2) חברת מגידו בוחנת את פיתוח הנכסים הללו או מכירתם.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו-3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תביע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-ז) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023.

3.1.1 **גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי**

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעה חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חקיקה נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023 וכן **נספח א'** לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

4. **אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחרינו**

להלן פירוט אירועים מהותיים אשר אירעו במהלך תקופת הדוח וכן עד למועד פרסום הדוח, בנוסף לאירועים המפורטים לעיל:

4.1 **דירוג החברה ואגרות החוב**

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.1.4 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, וכן סעיף 1.1.4 לעיל.

4.2 **חלוקת דיבידנד ושונות**

4.2.1 לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ושונות ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

4.2.2 בחודש אפריל 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0716 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. הדיבידנדים חולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה

לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 202,261 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 182,261 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-040509), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.3

ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "תוכנית הרכישה"), ביום 22 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה על הארכת תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה, וביום 21 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על הארכה נוספת (להלן: "ההארכה") של תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה עד ליום 31 במאי 2025 (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה ראו סעיף 4.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023, וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052692), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בטרם אישורה של הארכת תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2024, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה ליום 31 במרץ 2024 הסתכמה לסך של כ- 285,458 אלפי ש"ח, בניכוי סכום הרכישה העצמית עד כה יתרת רווחים ראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 272,655 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד הארכת התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות חוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחובותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

מקורות המימון וכן מקורותיה העצמיים של החברה מספיקים הן לשם פירעון התחייבויותיה לתקופה של שנתיים ממועד אישור התוכנית והן לשם ביצוע תוכנית הרכישה העצמית (בהיקף של עלות הרכישה הכוללת).

דירקטוריון החברה הגיע לכלל מסקנה, כי לא צפוי שלתוכנית תהא השפעה מהותית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת, לרבות תוכניתיה העסקיות בין היתר, לאור מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה, נזילותה, תזרים המזומנים הצפוי שלה והתחייבויותיה. אין בתוכנית הרכישה כדי לגרום לפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד באמות מידה ודרישות פיננסיות קיימות.

החברה מעריכה, כי בשים לב לתנאי השוק ולמחירי המניות, רכישתן תהווה שימוש נאות בחלק מיתרות המזומנים שבידי החברה.

לאור כל האמור לעיל, נראה כי רכישה עצמית של מניות החברה על פי התוכנית מהווה הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה לחברה והינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה. נכון למועד אישור הדוחות, נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 1,712,198 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 12,803 אלפי ש"ח. שער המניה הממוצע לרכישות אלו הינו 7.48 ש"ח. הרכישה האחרונה התבצעה בתאריך 14 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-037888) וביום 23 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-106231), הנכללים כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר רכישות החברה על פי תוכנית הרכישה העצמית ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042757), 9 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064591), 10 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064933), 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065455), 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066823), 23 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069025), 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069829), 26 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070201), 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070936), 30 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-081442), 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082210), 3 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083155), 4 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083560), 5 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083965), 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084358), 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085258), 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085579), 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086026), 13 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086428), 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086890) ו- 18 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-087457), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.3

#### הנפקת אגרות חוב

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 6.1 להלן.

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

ביום 30 בספטמבר 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של 13,211,400 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ושל 3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד ההקצאה כאמור, בדרך של הקצאה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד. מור השקעות בע"מ (להלן בסעיף זה: "הניצעים"). המניות שהונפקו לניצעים היוו לאחר ההקצאה כ- 5.17% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה, וביחד עם כתבי האופציות, אם וככל שימומשו ואם וככל שימשיכו הניצעים להחזיק במניות הרגילות שהוקצו להם, עשויות להוות 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148662) וכן דוח מיידי בדבר השלמת הקצאת מניות שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-082288), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך להשלמת ההנפקה הפרטית האמורה, בחודש מאי 2022 מימשה מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ 728,000 כתבי אופציה (לא סחירים) כאמור, בתמורה להקצאת 728,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-051792), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ ומור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעלויות 13,776 ו- 150,920 כתבי אופציה (לא סחירים), בהתאמה, בתמורה להקצאת 13,776 ו- 150,920 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו דוח מצבת הון מתקן שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021181), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

כמו כן, בחודש אפריל 2024, מימשו מור גמל ופנסיה בע"מ 2,105,964 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 2,105,964 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-040503), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023<sup>3</sup>, והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017041) וביום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018802), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

#### 4.5 **הליכים משפטיים**

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו ביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

#### 4.6 **תשקיף מדף**

ביום 24 באוגוסט 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 25 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-079516).

#### 5. **דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוי סייבר, סיכויי שוק ודרכי ניהולם**

##### 5.1 **האחראי על ניהול סיכויי שוק בתאגיד**

סמנכ"ל הכספים, מר אריאל פשין, הינו האחראי על ניהול סיכויי השוק בחברה. למידע אודות מר פשין, ראו מידע ביחס לתקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2023.

##### 5.2 **תיאור סיכויי השוק**

###### 5.2.1 **חשיפה למדד תשומות הבניה**

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, הצמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה

<sup>3</sup> בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073027) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073201), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. בנוסף לאמור ובהתאם, החברה פועלת במסגרת הסכמי ביצוע חדשים מול הקבלנים המבצעים במטרה להגביל את שיעור ההצמדה למדד תשומות הבנייה בשיעורים שונים שבין 40%- ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבנייה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חלה עליה במדד תשומות הבנייה בשיעור של כ- 0.7% לעומת עליה בשיעור של כ- 1.5% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חלה עליה במדד תשומות הבנייה בשיעור של כ- 2%.

#### 5.2.2 חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

ככלל החברה אינה חשופה במישרין לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן. זאת, למעט אגרות חוב (סדרה י"ז), אשר הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2023, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן, ומשכך החברה חשופה גם לעליית מדד המחירים לצרכן. סה"כ גייסה החברה 300,000,000 ש"ח באגרות חוב (סדרה י"ז), כולל שלוש הרחבות סדרה בחודשים יולי 2023, נובמבר 2023 ואפריל 2024. להערכת החברה השינויים במדד לעומת הפרשי הריביות באגרות חוב ללא הצמדה משקף סיכון שאינו מהותי לכלל עסקיה של החברה.

#### 5.2.3 חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 0.2% לעומת עליה בשיעור של כ- 7.1% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 6.8%.

#### 5.2.4 חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

#### 5.2.5 כללי

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבנייה עלול להביא לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה עלול להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון, אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בעליית ערך הנכסים, ובשל כך בתוצאות פעילותה של החברה.

כמו כן, השפעת עליית מדד המחירים לצרכן אינה מהותית במישרין לתוצאותיה העסקיות של החברה, אולם בהסתכלות ארוכת טווח, עליית מדד המחירים לצרכן עלולה לגרום לעלייה במחירי הבנייה והתשומות, ועלולה להקטין את רווחיות החברה בפרויקטים עתידיים.

מרבית פעילותה של החברה הינה בתחום ההתחדשות העירונית שבו לא נדרש מימון לקרקע, בהשוואה לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע באמצעות מימון בנקאי המושפע במישרין מעליית הריבית. למרות זאת, במהלך תקופת בניית פרויקטים בדרך כלל נלקח אשראי כספי מבנקים שעלותו מושפעת משיעור הריבית. הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נוקטת מספר צעדים וביניהם הגדלת ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ואופציות, מבצעי מכירות מוקדמות בפרויקטים אשר מזרימים לחברה תקבולים מוקדמים, מבצעים לעידוד רוכשי דירות להקדמת תשלומים על חשבון הדירה שרכשו, והעברת בסיס הצמדת האשראי בחלק מסדרות אגרות החוב לאשראי קבוע צמוד מדד.

יצוין, כי מרבית הפרויקטים של החברה הינם במסגרת תהליכי פינוי-בינוי. בפרויקטים אלו הקרקע אינה נרכשת בכסף ועלויות הריבית נוצרות, אם בכלל, רק בחלק משלבי בניית הפרויקטים, והינן נמוכות משמעותית ביחס לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע במזומן.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-6/2024	2023	2022	
1.90%	3.34%	5.28%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.50%	4.75%	3.25%	ריבית בנק ישראל
0.69%	1.96%	5.03%	שיעור עליית מדד תשומות הבנייה למגורים



להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	3,000
2%	6,000

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	1,536
0.2%	3,072

יודגש, כי הערכות החברה לעיל, לרבות ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית, וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

### 5.3 סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

#### 5.3.1 תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי הצמדה של התקשרויותיה ובסיסי הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים.

הקבלת מועדי מימוש – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב החזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

#### 5.3.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת החברה דואגת לדיווח ופיקוח שוטף על מדיניות האשראי, ההשקעות, ניהול סיכוני שוק וביצוע הנחיותיה ומתכנסת לפי הצורך.

#### 5.3.3 דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23. ד. לפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2023.

#### 5.3.4 תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

#### 5.3.5 מדיניות פיננסית

בשנת 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. בין היתר, עוגנה במדיניות הפיננסית מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ הדירקטוריון בשנת 2018, לפיה החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה (ללא רווחי שערך) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

### 6 פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.06.2024:

## 6.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

6.1.1 לפרטים בדבר דוחות גיוס ופדיונות אגרות חוב במהלך שנת 2023, ראו סעיף 6.8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

6.1.2 בחודש ינואר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007651) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ח"). אגרות החוב (סדרה י"ח) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 118,379.5 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ח) אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ועומדת לפירעון בחמישה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בדצמבר 2025 תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2026 תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2029 תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 35% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ח) הינה 6.15% שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו כאמור לעיל. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007984), ודוח הצעת המדף לסדרה י"ח (לרבות נספחיו ותוספותיו) (מס' אסמכתא: 2024-01-007651), הנכללים כאן על דרך ההפניה. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ח) כי:

- (1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ח) יפחת מ-620 מיליוני ש"ח.
- (2) החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ח) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ח) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופה הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.
- (5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ח)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 68%.
- (6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ח).

6.1.3 בחודש אפריל 2024, הנפיקה החברה סך של 123,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור תעמוד סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037491) ודוח מצבת הון משלים שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038169), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.1.4 סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 27.7 אלפי ש"ח.

## 6.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 4.1 לעיל.

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט"ו, ט"ז, י"ז ו-י"ח), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן (למועד הדוח על המצב הכספי):

יחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה (3)			הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
ליום 30.06.2024 (4)	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (1) (5)	סמוך למועד פרסום הדוח 208%	ליום 30.06.2024	יחס עודפים מינימלי (1) (5) 130%	ליום 30.06.2024	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2) 250	סך מינימלי (6) 230	סך מינימלי (5) (1) 220	
65.9%	82%	208%	208%	130%	1,108	250	230	220	טו
65.9%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,108	335	320	300	טז
65.9%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,108	450	425	400	יז
65.9%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,108	620	595	570	יח

- (1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- (2) יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.
- (3) בהתאם לדוחות מפקח.
- (4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.
- (5) סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
- (6) סך מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 30 ביוני 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

### 7. היבטי ממשל תאגידי

7.

7.1 בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 21 במאי 2024 אישרו כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2 ביום 21 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את תנאי ההעסקה למר נחום אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל חטיבת נכסים מניבים. לפרטים ראו סעיף 1.5 לחלק א' וחלקים ב' ו-ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-041565) (להלן: "דוח זימון אסיפה אפריל 2024"), ודוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045051) (להלן: "דוח תוצאות אפריל 2024"), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.3 כמו כן, ביום 21 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את מינויו של מר ירון בלום כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים ראו סעיף 1.4 לחלק א' לדוח זימון אסיפה אפריל 2024, דוח תוצאות אפריל 2024, וכן דוח מיידי על מינוי דירקטור שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2024-01-045054), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.4 בחודש יולי 2024 אישר דירקטוריון החברה לפצל את ועדת הביקורת והתגמול כך שוועדת הביקורת תהיה ועדת נפרדת.

הדירקטוריון מינה גם את גב' נאוה שפר ומר ירון בלום לוועדת הביקורת.

7.5 ביום 11 באוגוסט 2024 סיימה גב' ליאת צאיג את כהונה כדירקטורית חיצונית בחברה לאחר תשע שנות כהונה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-080985), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.6 ביום 19 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה מחדש של פרופ' לימור עציוני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 12 באוגוסט 2024, וכן את מינויו של מר יהונתן יואל בנימין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-072489) (להלן: "דוח זימון אסיפה יולי 2024"), דוח תוצאות אסיפה מיום 20 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-085200), וכן דוח מיידי על מינויו של מר יהונתן יואל בנימין כדירקטור חיצוני בחברה שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-085203), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

החברה אימצה מדיניות בעניין תרומות המאפשרת תרומת עד 1% מהרווח הנקי של שנה קודמת לטובת אוכלוסיות חלשות כדוגמת ילדים חולי סרטן, ילדים במצוקה, וכן לצה"ל. לפרטים נוספים לרבות אודות היקף תרומות החברה לשנת 2023 ראו סעיף 7.6 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2023.

7.8. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 7.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2023.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2023, וכן סעיף 1 לחלק א' לדוח זימון אסיפה יולי 2024.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 19 באוגוסט 2024 מונה מר יהונתן יואל בנימין לדירקטור חיצוני. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 14 ביולי 2024, דירקטוריון החברה בחן את הצהרתו של מר יהונתן יואל בנימין והעריך כי לאור ניסיונו, מר יהונתן יואל בנימין הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

7.9. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.8 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2023.

למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: מר יהונתן יואל בנימין (דח"צ)<sup>4</sup>, פרופ' לימור עציוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום. לפרטים נוספים אודות מינויים של מר ירון בלום ומר יהונתן יואל בנימין, ראו סעיפים 7.4 ו-7.7 לעיל, בהתאמה.

7.10. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") הינו מבקר הפנים של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה. לפרטים נוספים בדבר מבקר הפנים ותוכנית הביקורת ראו סעיף 7.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

25 באוגוסט 2024

תאריך

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

<sup>4</sup> גבי ליאת צאיג סיימה את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 8 באוגוסט 2024. לפרטים ראו סעיף 7.5 לעיל.

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרויקט אאורה סיטי - חדרה

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	
106,942	113,010	106,186	106,400	114,528	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,385	39,097	43,906	47,753	51,116	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
15,356	51,269	123,559	153,534	173,194	עלויות מצטברות בגין בניה
13,627	14,218	14,218	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>156,310</b>	<b>217,594</b>	<b>287,869</b>	<b>321,905</b>	<b>353,056</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>147,135</b>	<b>143,512</b>	<b>118,097</b>	<b>112,893</b>	<b>93,150</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
10,312	5,951	11,859	11,622	7,002	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
76,131	16,579	27,551	24,271	33,003	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
321,722	264,599	241,119	211,143	186,931	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>408,165</b>	<b>287,129</b>	<b>280,529</b>	<b>247,036</b>	<b>226,936</b>	<b>סה"כ עלות שנוותר להשלמה</b>
0%	28%	54%	61%	68%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3/2025	רבעון 3/2025	רבעון 3/2025	רבעון 3/2025	רבעון 3/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומביניציה).

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			
			רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
100	56	18	13	32	45	יח"ד (כמות)
9,467	6,155	2,109	1,359	3,517	4,978	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
13.8	15.3	16.3	16.9	17.6	17.4	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
200	251	269	281	313	313	יח"ד (כמות)
18,081	24,584	26,763	28,121	31,638	31,638	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
13.4	13.6	13.9	14.1	14.4	14.4	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
599,584	534,589	725,874	726,088	742,374	742,374	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
250,915	351,859	394,681	418,368	481,300	481,300	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	58%	62%	65%	72%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
143	91	166	153	121	121	יח"ד (כמות)
19,655	13,062	17,940	16,582	13,065	13,065	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
97,929	109,853	109,853	113,962	99,018	99,018	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	470/4	470/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	18.0	18.0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

2. פרויקט אאורה בן שמן

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2		
235,958	235,958	235,958	235,958	235,958	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
29,319	34,686	44,185	44,604	50,228	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
3,608	122,121	341,353	370,261	384,207	עלויות מצטברות בגין בניה	
9,481	9,481	9,481	9,481	9,481	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>278,366</b>	<b>402,246</b>	<b>630,977</b>	<b>660,304</b>	<b>679,874</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>224,772</b>	<b>192,274</b>	<b>165,395</b>	<b>149,010</b>	<b>119,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>	
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
37,576	21,634	13,165	13,959	8,085	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
396,743	298,424	84,972	55,125	42,623	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
<b>434,319</b>	<b>320,058</b>	<b>98,137</b>	<b>69,084</b>	<b>50,708</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
0%	43%	88%	94%	97%	שיעור השלמה [הנדסאי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4/2024	רבעון 4/2024	רבעון 4/2024	רבעון 4/2024	רבעון 4/2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

2.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	כל		
124	27	21	8	18	26	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,485	2,930	2,544	803	1,945	2,748	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
15.4	18.6	18.8	18.9	20.0	19.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.4	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
348	375	396	404	422	422	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
35,327	37,988	40,531	41,334	43,279	43,279	יח"ד (מ"ר)	
1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.6	14.9	15.1	15.2	16.3	16.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
881,845	929,992	937,895	941,309	942,038	942,038	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
573,853	640,410	694,497	711,905	790,618	790,618	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
65%	75%	79%	81%	85%	85%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
148	124	104	96	78	78	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,095	13,942	11,299	10,496	8,551	8,551	יח"ד (מ"ר)	
14.6	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
97,222	125,252	131,243	126,778	106,060	106,060	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	630/6	630/6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	20.3	20.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

3. פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'

3.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	
84,291	84,138	89,800	89,800	89,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
74,971	76,128	83,127	86,486	87,360	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
35,767	95,007	202,362	216,020	222,035	עלויות מצטברות בגין בניה
4,769	4,770	4,769	4,769	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>199,798</b>	<b>260,042</b>	<b>380,058</b>	<b>397,075</b>	<b>403,964</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>114,394</b>	<b>26,465</b>	-	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
13,992	13,579	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,954	12,026	3,342	2,340	1,521	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
134,529	90,760	8,316	5,821	3,784	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
300	300	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>165,775</b>	<b>116,665</b>	<b>11,658</b>	<b>8,161</b>	<b>5,305</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
28%	60%	93%	97%	99%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3/2024	רבעון 3/2024	רבעון 3/2024	רבעון 3/2024	רבעון 3/2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומביניציה).

3.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	כל		
51	8	-	-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,666	1,158	-	-	-	-	-	
750	-	-	-	-	-	-	
22.7	29.5	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
36.2	-	-	-	-	-	-	
166	173	173	173	173	173	173	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	
750	750	750	750	750	750	750	
21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	
442,683	463,337	466,885	467,171	467,215	467,215	467,215	שיעור השיווק של הפרויקט
406,769	453,050	462,213	452,441	451,313	451,313	451,313	
92%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
10	3	3	3	3	3	3	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
1,521	535	535	535	535	535	535	
-	-	-	-	-	-	-	
16,209	5,774	6,721	6,478	6,768	6,768	6,768	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

4. פרויקט אאורה רמת חן

טבלאות 4.1, 4.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70%) כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 2.3.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	
7,597	225,359	202,843	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39,709	98,606	155,120	168,537	173,282	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	21,387	105,129	121,103	139,884	עלויות מצטברות בגין בניה
6,854	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>54,160</b>	<b>356,650</b>	<b>474,390</b>	<b>503,781</b>	<b>527,307</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>54,160</b>	<b>276,340</b>	<b>207,912</b>	<b>195,288</b>	<b>193,758</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
99,142	40,164	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,184	115,163	124,596	112,166	106,888	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
556,589	456,658	357,640	343,437	326,311	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,431	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>831,346</b>	<b>611,985</b>	<b>482,236</b>	<b>455,603</b>	<b>433,199</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
0%	10%	30%	37%	44%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומביניציה).

4.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
91	36	51	5	2	7	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,274	3,737	5,455	556	166	722	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.1	31.4	34.2	36.9	36.3	36.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
105	142	193	198	200	200	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
8,512	12,370	17,736	18,292	18,458	18,458	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
25.1	26.7	29.0	29.2	29.3	29.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,085,360	1,211,452	1,261,480	1,287,261	1,294,777	1,294,777	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק הפרויקט
221,936	351,700	537,678	555,086	562,482	562,482	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	38%	52%	53%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
263	226	176	171	169	169	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
30,267	26,409	21,043	20,488	20,322	20,322	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
54,160	226,479	226,267	233,459	241,504	241,504	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בנייה.



5. פרויקט האורן קריית אונו

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2		
74,296	74,321	80,881	80,881	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
18,288	36,887	57,041	69,040	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	36,902	43,398	54,532	עלויות מצטברות בגין בניה	
711	551	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>93,418</b>	<b>148,661</b>	<b>181,871</b>	<b>205,004</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>93,418</b>	<b>86,592</b>	<b>90,960</b>	<b>83,674</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>	
48,389	13,247	6,688	6,688	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
107,100	102,742	83,506	69,559	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	157,637	151,855	156,630	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>371,335</b>	<b>273,626</b>	<b>242,049</b>	<b>232,877</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
0%	25%	32%	37%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	רבעון 4/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

5.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2				
78	9	29	13	42	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
7,245	951	2,777	1,386	4,163	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
30.8	31.6	30.2	28.1	29.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
78	87	116	129	129	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
7,245	8,196	10,973	12,359	12,359	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
29.0	29.3	29.5	29.4	29.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
593,613	629,076	641,977	643,470	643,470	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
225,206	255,405	342,285	382,062	382,062	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
38%	42%	56%	62%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
131	122	93	80	80	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
13,646	12,695	9,917	8,531	8,531	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	מסחר		
57,977	86,778	106,163	117,656	106,163	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	198/2	198/2			
-	-	-	34.4	34.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

6. פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

6.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	
103,971	133,939	136,120	159,224	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
12,945	37,241	51,337	64,242	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	1,604	10,490	19,320	עלויות מצטברות בגין בניה
376	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>117,292</b>	<b>173,520</b>	<b>198,683</b>	<b>243,522</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>117,292</b>	<b>148,933</b>	<b>152,170</b>	<b>166,062</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
82,890	42,930	40,864	28,337	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	274,549	261,418	251,254	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	372,202	363,581	332,136	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>713,523</b>	<b>689,681</b>	<b>665,863</b>	<b>611,727</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
-	7%	11%	16%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1/2027	רבעון 1/2027	רבעון 1/2027	רבעון 1/2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

6.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
91	23	32	8	40	יח"ד (כמות)
8,461	2,465	3,433	873	4,306	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
29.3	31.4	31.1	31.2	31.2	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
102	125	157	165	165	יח"ד (כמות)
9,594	12,030	15,463	16,336	16,336	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.7	30.1	30.1	30.1	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,063,129	1,196,237	1,224,058	1,294,777	1,294,777	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
287,622	368,935	475,740	507,102	507,102	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
30%	38%	48%	50%	50%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
227	204	172	164	164	יח"ד (כמות)
28,429	25,993	22,560	21,687	21,687	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	מסחר
87,243	107,593	90,716	99,039	99,039	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	130/1	130/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	38.5	38.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרתי בניה.

# פרק ב'

## דו"חות כספיים

2024  
דוח רבעוני יוני



**AURA**

מחדשים את ישראל

## אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 17.33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.06% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 14,224 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 397 אלפי ש"ח וכ- 195 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### **היקף הסקירה**

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

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

בני ברק,  
25 באוגוסט, 2024

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

A member firm of  
Moore Stephens International  
Limited - members in  
principal cities throughout  
the world

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

104,500	94,886	92,334	מזומנים ושווי מזומנים
275,544	311,070	202,344	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
24,861	7,403	27,122	ניירות ערך סחירים
68,000	82,226	82,592	חייבים ויתרות חובה
663,017	360,500	1,059,593	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	-	8,098	נכס בלתי מוחשי
-	-	1,940	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
<u>1,523,811</u>	<u>1,471,615</u>	<u>1,693,880</u>	
<u>2,659,733</u>	<u>2,327,700</u>	<u>3,167,903</u>	

נכסים לא שוטפים

13,795	13,577	48,298	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,467	2,372	1,555	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
167,828	133,755	854,297	מלאי מקרקעין לבנייה
259,094	237,619	353,049	נדל"ן להשקעה בהקמה
11,733	12,183	12,127	רכוש קבוע, נטו
7,001	8,851	17,586	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
<u>482,391</u>	<u>428,830</u>	<u>1,307,385</u>	
<u>3,142,124</u>	<u>2,756,530</u>	<u>4,475,288</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
850,767	525,416	1,534,981
-	-	1,400
305,904	383,156	438,295
150,931	162,868	190,324
88,748	80,902	224,884
155,026	217,503	82,237
6,722	6,953	10,250
416,291	470,155	466,781
1,974,389	1,846,953	2,949,152
-	-	87
437	1,944	7,531
70,631	50,019	102,043
196,664	144,753	290,786
267,732	196,716	400,447
47,309	47,309	47,309
651,734	503,301	689,313
(37,240)	(37,212)	(37,133)
19,766	19,766	19,766
10,646	-	9,882
(12,803)	(70)	(12,803)
357	554	925
-	19,174	-
202,261	143,039	390,395
882,030	695,861	1,107,654
17,973	17,000	18,035
900,003	712,861	1,125,689
3,142,124	2,756,530	4,475,288

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה  
 אגרות חוב  
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות  
 חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה  
 התחייבויות לבעלי קרקע

התחייבויות לא שוטפות

התחייבות בגין הטבות לעובדים  
 התחייבות בגין חכירה  
 מיסים נדחים  
 אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ  
 קרן מפעולות עם בעלי עניין  
 כתבי אופציה  
 מניות באוצר  
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
 רכיב הוני באגרות חוב להמרה  
 יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

25 באוגוסט, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן  
 יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י  
 מנכ"ל

אריאל פשין  
 סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
1,039,871	259,972	370,699	538,192	724,931	הכנסות הכנסות ממכירת דירות
(848,888)	(223,410)	(291,901)	(455,707)	(576,155)	עלות הדירות שנמכרו
190,983	36,562	78,798	82,485	148,776	רווח גולמי
(18,981)	(5,410)	(7,284)	(10,989)	(10,909)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(31,949)	(7,308)	(10,286)	(16,207)	(20,632)	הוצאות הנהלה וכלליות
38	28	119	34	119	הכנסות אחרות
-	-	72,966	-	72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי (ביאור 4)
34,689	9,615	24,062	17,570	29,512	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
174,780	33,487	158,375	72,893	219,832	רווח תפעולי
879	165	196	332	397	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,886	16,450	15,857	24,983	35,128	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(98,611)	(20,695)	(34,013)	(36,368)	(57,830)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(22,725)	(4,245)	(18,156)	(11,385)	(22,702)	
152,934	29,407	140,415	61,840	197,527	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(34,590)	(6,311)	(15,483)	(13,691)	10,669	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
118,344	23,096	124,932	48,149	208,196	רווח נקי לתקופה
2,801	776	505	2,829	107	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
121,145	23,872	125,437	50,978	208,303	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				

רווח נקי מיוחס ל:

117,686	23,285	124,937	48,464	208,134
658	(189)	(5)	(315)	62
<u>118,344</u>	<u>23,096</u>	<u>124,932</u>	<u>48,149</u>	<u>208,196</u>

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

120,487	24,061	125,442	51,293	208,241
658	(189)	(5)	(315)	62
<u>121,145</u>	<u>23,872</u>	<u>125,437</u>	<u>50,978</u>	<u>208,303</u>

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות  
של החברה (בש"ח)

0.4521	0.0909	0.4489	0.1889	0.7515
<u>0.4509</u>	<u>0.0909</u>	<u>0.4467</u>	<u>0.1889</u>	<u>0.7467</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
900,003	17,973	882,030	202,261	19,766	(37,240)	10,646	(12,803)	357	651,734	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
208,196	62	208,134	208,134	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
107	-	107	-	-	107	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
208,303	62	208,241	208,134	-	107	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	6,138	-	-	(6,138)	-	הנפקת כתבי אופציה (1)
36,815	-	36,815	-	-	-	(6,902)	-	-	43,717	-	מימוש כתבי אופציה למניות (1)
568	-	568	-	-	-	-	-	568	-	-	תשלום מבוסס מניות
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
<u>1,125,689</u>	<u>18,035</u>	<u>1,107,654</u>	<u>390,395</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,133)</u>	<u>9,882</u>	<u>(12,803)</u>	<u>925</u>	<u>689,313</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2024</u>

(1) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בשנת הדוח – ראה בהרחבה ביאור 3(3) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
669,953	17,315	652,638	102,575	19,174	19,766	(40,041)	-	554	503,301	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
48,149	(315)	48,464	48,464	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,829	-	2,829	-	-	-	2,829	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
50,978	(315)	51,293	48,464	-	-	2,829	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(70)	-	(70)	-	-	-	-	(70)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
712,861	17,000	695,861	143,039	19,174	19,766	(37,212)	(70)	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
1,011,213	18,040	993,173	285,458	19,766	(37,638)	9,882	(12,803)	641	680,558	47,309	יתרה ליום 31 במרץ 2024
124,932	(5)	124,937	124,937	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
505	-	505	-	-	505	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
125,437	(5)	125,442	124,937	-	505	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
8,755	-	8,755	-	-	-	-	-	-	8,755	-	מימוש כתבי אופציה למניות (1)
284	-	284	-	-	-	-	-	284	-	-	תשלום מבוסס מניות
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
1,125,689	18,035	1,107,654	390,395	19,766	(37,133)	9,882	(12,803)	925	689,313	47,309	יתרה ליום 30 ביוני 2024

(1) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בשנת הדוח – ראה בהרחבה ביאור 3(3) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
689,059	17,189	671,870	119,754	19,174	19,766	(37,988)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 31 במרץ 2023
23,096	(189)	23,285	23,285	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
776	-	776	-	-	-	776	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
23,872	(189)	24,061	23,285	-	-	776	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(70)	-	(70)	-	-	-	-	(70)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
712,861	17,000	695,861	143,039	19,174	19,766	(37,212)	(70)	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
669,953	17,315	652,638	102,575	19,174	19,766	(40,041)	-	-	554	503,301	47,309	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
118,344	658	117,686	117,686	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,801	-	2,801	-	-	-	2,801	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לשנה
121,145	658	120,487	117,686	-	-	2,801	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
10,646	-	10,646	-	-	-	-	10,646	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
128,705	-	128,705	-	-	-	-	-	-	-	128,705	-	הנפקת מניות
357	-	357	-	-	-	-	-	-	357	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,803)	-	(12,803)	-	-	-	-	-	(12,803)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(18,000)	-	(18,000)	(18,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-	(554)	19,728	-	מיון רכיבים הוניים לפרמיה
<u>900,003</u>	<u>17,973</u>	<u>882,030</u>	<u>202,261</u>	<u>-</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,240)</u>	<u>10,646</u>	<u>(12,803)</u>	<u>357</u>	<u>651,734</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
118,344	23,096	124,932	48,149	208,196	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(879)	(165)	(196)	(332)	(397)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,391	1,137	1,219	2,028	2,254	פחת והפחתות
34,590	6,311	15,483	13,691	(10,669)	מיסים (הטבת מס) על ההכנסה
9,003	2,458	8,296	4,050	10,229	הוצאות מימון, נטו
1,090	773	1,552	(1,452)	(2,261)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(4)	-	-	-	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
357	-	284	-	568	תשלום מבוסס מניות
-	-	(72,966)	-	(72,966)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(34,689)	(9,615)	(24,062)	(17,570)	(29,512)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
13,859	899	(70,390)	415	(102,754)	
(14,282)	(7,072)	9,957	(27,679)	3,513	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
94,459	108,715	(51,733)	183,433	(33,395)	(עלייה) ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות
(529,938)	(124,243)	(175,607)	(227,421)	(313,658)	דיור למכירה ומקרקעין לבניה
					עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(192,200)	8,509	(48,319)	(106,391)	(117,483)	(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני
(641,961)	(14,091)	(265,702)	(178,058)	(461,023)	שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות
					בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
					עבור:
(1,836)	(334)	(3,129)	(1,074)	(4,357)	מיסים ששולמו
(60,629)	(8,001)	(23,218)	(21,337)	(45,401)	ריבית ששולמה
7,494	2,804	2,300	2,838	4,580	ריבית שהתקבלה
(54,971)	(5,531)	(24,047)	(19,573)	(45,178)	
(564,729)	4,373	(235,207)	(149,067)	(400,759)	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
17,786	(64,580)	64,923	(17,740)	79,556	שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	(152,299)	-	(152,299)	מזומנים נטו, מאיחוד לראשונה של חברה
(20,000)	-	-	-	-	מאוחדת (נספח א')
(5,920)	(1,971)	(8,003)	(3,701)	(10,745)	השקעה בניירות ערך סחירים
3,190	-	-	3,190	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
8	148	(7)	(103)	(23)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
622	-	-	-	-	שינוי בפיקדונות בנאמנות
15	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
(830)	(185)	(487)	(364)	(572)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					רכישת רכוש קבוע
(5,129)	(66,588)	(95,873)	(18,718)	(84,083)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

451,117 (2,816)	87,626 (724)	207,575 (975)	125,766 (1,212)	238,133 (1,681)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו פירעון התחייבות בגין חכירה תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו מימוש כתבי אופציה למניות, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו רכישה עצמית של מניות דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה פירעון אגרות חוב
139,351	-	-	-	-	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-	-	8,755	-	36,815	
219,466 (12,803)	- (70)	128,501	78,915 (70)	247,158	
(18,000)	(8,000)	(20,000)	(8,000)	(20,000)	
(169,250)	-	-	-	(27,750)	
<u>607,065</u>	<u>78,832</u>	<u>323,856</u>	<u>195,399</u>	<u>472,675</u>	
32	(48)	2	11	1	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
37,239	16,569	(7,222)	27,625	(12,166)	<u>ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
67,261	78,317	99,556	67,261	104,500	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
104,500	94,886	92,334	94,886	92,334	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות בגין החברה המאוחדת ליום הרכישה\*:

אלפי ש"ח	
369,921	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(635,244)	נכסים שאינם שוטפים
42,107	התחייבויות שאינן שוטפות
72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(2,049)	רכיב המימון הגלום בתמורה
<u>(152,299)</u>	מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

\* ראה בהרחבה ביאור 4 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**באור 1: - כללי**

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

**ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:**

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור הדוח. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד אישור הדוח נמשך המצב המלחמתי ברצועת עזה ובגבול הצפון. המצב הבטחוני עלול לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והלחימה ברצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה שחודשה לאחר כחודש. נכון למועד אישור הדוח, הפעילות בכל אתרי החברה חודשה אך היקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה, בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, אולם החל מחודש דצמבר 2023 וכן בשנת 2024 ועד למועד הדוח, מורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות ומאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך. בנוסף, עלויות הביצוע בפרויקטים העתידיים עלולות לגדול כתוצאה מהיעדר פועלים והתיקרות תשומות. נציין שבכל הפרויקטים שבביצוע לחברה הסכמים פאושלים עם קבלנים אשר מחיר העבודות בהם קבוע והינו צמוד אך ורק למדד תשומות הבניה.

מאידך, אירועים כמו חרבות ברזל בעבר הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם כעת ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירות, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירות בטווח הבינוני והרחוק. הציפיות להורדת ריבית אף הן עשויות לעורר את הביקוש לדירות.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים, והשפעות גורמים אחרים, בין היתר, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. להלן יסוּם תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

**1. תיקון ל- IAS1 - הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות. התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים  
 בחודש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB), את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה, לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה, אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע, המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראת ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה), הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים, ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

**באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו**

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח)

בחודש ינואר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024. אגרות החוב (סדרה י"ח) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 118,657 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ח) עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2025, כאשר תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון בשיעור של 35% מהקרן. שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ח) הינה 6.15%, שתשלום פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל שנה, החל משנת 2024 ועד לשנת 2029. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה י"ח), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-570 מיליוני ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים ויחס החוב הפיננסי ל-CAP, נטו לא יעלה על 75% לתקופה של שני רבעונים רצופים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

2. הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה י"ז)

ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 123,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ- 129,027 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.ג..

הקצאת אגרות החוב במסגרת ההקצאה הפרטית, בוצעה בחודש אפריל 2024 בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז - סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) והן תהווה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, יהיו זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 ביולי 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז) שהונפקו בהרחבה, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ז) החל מתשלום הקרן הראשון, ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה והשנייה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה י"ז) שבהרחבה, דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il.

3. מימוש כתבי אופציה למניות והנפקת אופציות

ביום 7 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת חבילה זו, יוחסה תחילה לרכיב האופציות שבחבילה, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכת שווי ממעריך שווי בלתי תלוי. יתרת התמורה יוחסה למניות. ביום 22 בפברואר 2024, הגיעה החברה להסכמות עם מחזיקי האופציות הנ"ל, לפיהן, המחזיקים בכתבי האופציות יממשו למניות את כתבי האופציה האמורים במהלך חודש פברואר 2024. החברה תקצה (ללא תמורה) בסך הכל למחזיקים האמורים (כל אחד לפי חלקו) 3,235,000 כתבי אופציות (לא סחירים) חדשים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, עד ליום 30 ביולי 2025, במחיר מימוש של 15 ש"ח לכל כתב אופציה. במהלך חודש פברואר 2024, מימשו המחזיקים את כתבי האופציה שהונפקו בחודש אוגוסט 2023 ובהתאם הונפקו להם (ללא תמורה) כתבי האופציה האמורים.

4. התקשרות בהסכם לרכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ

ראה בהרחבה ביאור 4 להלן, בדבר צירוף עסקים.

5. פרויקט הקצין סילבר - ירושלים

ביום 17 בינואר 2024, עמדה החברה בתנאי הפקדת תכנית הפרויקט. ביום 17 באפריל הוועדה המחוזית אישרה לתוקף את התב"ע של הפרויקט. החברה צופה ששיווק הפרויקט ייחל ברבעון הרביעי של שנת 2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יחידות דיור קיימות במספר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 526 יחידות דיור חדשות בשלושה מגדלים יוקרתיים, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

6. פרויקט מתחם הטייסים - ההסתדרות נס ציונה

ביום 22 בפברואר 2024, התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז לאשר (בתנאים) הפקדת תכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 480 יח"ד) ב- 14 בניינים, כ- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 3,600 מ"ר מבני ציבור ופיתוח סביבתי. החברה צופה כי התוכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. חלקה של החברה בפרויקט 90%.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

7. פרויקט לינק (שוק אשכנזי) ביהוד  
 ביום 19 בפברואר 2024 אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט למתן תוקף (להלן: "התוכנית"). במסגרת התוכנית, חלף 114 יח"ד קיימות, במתחם הרחובות אשכנזי – העצמאות ביהוד (להלן: "המתחם") יוקמו 444 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) ב – 6 בניינים בני 13-14 קומות, כ – 1,580 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 910 מ"ר מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת) ופיתוח סביבתי. בחודש יוני 2024, החלה החברה בשיווק הפרויקט. להערכת הנהלת החברה ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל במהלך חודש דצמבר 2024.
8. פרויקט בן שמן  
 ביום 1 במאי 2024 קיבלה החברה מערייית לוד טופס 4 לחיבור חשמל, עבור 168 דירות ראשונות בפרויקט והחברה החלה בהליך מסירת הדירות. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 602 יחידות דיו. החברה מעריכה כי 332 יח"ד נוספות ימסרו ברבעון השלישי של שנת 2024 ויתרת 102 יח"ד האחרונות ימסרו ברבעון הראשון של שנת 2025.
9. פרויקט עוזיאל/דניאל/הרצוג – בת ים  
 ביום 7 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל, דניאל והרב הרצוג במרכז העיר בת ים. (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיירס 96 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 300 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.
10. פרויקט רחוב יצחק רובינשטיין – תל אביב  
 ביום 23 בינואר 2024, רכשה החברה את חלקן של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. למועד הדיווח החברה מחזיקה במלוא הבעלות על הפרויקט (100%). במסגרת הפרויקט צפויות להיירס 334 יחידות דיו קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיו חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט.
11. פרויקט רחובות אלנבי/הפרטיזנים/דרור – חיפה  
 ביום 23 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10, בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר, (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ-7.9 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיירס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ – 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. מתחם זה נמצא בסמוך למתחם 9 אשר גם בו זכתה החברה וכלול אף הוא בתוך תחומי תכנית האב של שכונת קריית אליעזר בו צפויה החברה להקים חלף 96 יח"ד קיימות, כ- 413 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית.
12. קריית ים, יוספטל  
 בחודש ינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 11-15 בעיר קריית ים (זאת בנוסף לבחירת החברה בשנים 22-23 על ידי הנציגויות ברחובות יוספטל 16-18, יוספטל 20-22 ויוספטל 6-12 בעיר קריית ים). בסה"כ, החברה תפנה 390 יח"ד קיימות ותבנה כ- 1,615 יח"ד חדשות לצד שטחי מסחר ותעסוקה. התב"ע שקודמה ע"י הועדה לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיו ("הותמ"ל") במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024. החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל במהלך שנת 2025.
13. פרויקט שדרות ירושלים/העצמאות/דניאל/הרצוג – בת ים  
 בחודש פברואר 2024 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 44-46 בעיר בת ים, גוש 7149 חלקות 129-130, בשטח של כ-3 דונם (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיירס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על

באור 3: - אירוים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

מדיניות כללית בעיר בת ים בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1 יצוין, כי הפרויקט נמצא בצמוד לפרויקטים נוספים של החברה בשד' ירושלים, 40, 40, רחוב העצמאות 52, 52, 54, רחוב הרצוג, 1,3,5,8,10,12, ורחוב דינאל 18,20,22 בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועם נבחרה החברה במהלך שנת 2023, ובו צפויה החברה להקים כ- 775 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 274 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

14. פרויקט רחוב דרך למרחב – פרדס חנה

ביום 8 בפברואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דרך למרחב 525,526,527,528,529,530 בפרדס חנה, גוש 10122 חלקות 135,167-171 (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 84 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 380 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בפרדס חנה בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. פרויקט זה מתווסף לפרויקט נוסף שהחברה מקדמת בשכונת נווה מרחב בפרדס חנה לפינוי 228 יח"ד קיימות ובניית כ- 900 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

15. פרויקט רחוב דגניה, חיפה

ביום 12 במרס 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 47-51, בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה, (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 407 יח"ד חדשות במספר מגדלים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. זכיה זו מתווספת לשני פרויקטים נוספים סמוכים ברחוב דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה, הכוללים פינוי 244 יחידות דוור קיימות ובניית כ- 1,035 יחידות דוור חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור. בסה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ- 1,447 יחידות דוור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי.

16. פרויקט כצנלסון 104,106 גבעתיים

ביום 21 באפריל 2024 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון 104 106 בגבעתיים (גוש 6166 חלקות 611-612,15) (להלן: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 69 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 166 יח"ד חדשות במגדל בן כ- 30 קומות לצד מבנה מרקמי בן 9 קומות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במרכז העיר גבעתיים. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על הכרות החברה עם הנהוג בעיר גבעתיים בנוגע להתחדשות עירונית, לרבות מפרויקטים קיימים של החברה בעיר, וכן על בדיקות שערכו עבור החברה יועצים מקצועיים, וכן על הנחיות תקן 21.1. הקמת הפרויקט כפופה לאישור תוכנית מפורטת חדשה למתחם (להלן: "תב"ע"). הפרויקט נושק לשני פרויקטים נוספים שבהם זכתה החברה בעבר בגבעתיים, ברחוב כצנלסון 102 א+ב, וברחוב שינקין 37-41. סה"כ בשלושת הפרויקטים צפויים לפנות 179 יח"ד קיימות ו- 6 חנויות קיימות, ובכפוף לאישור תב"ע חדשה, על פי הערכת החברה ייבנו במקומן 444 יח"ד חדשות בחמישה מבנים, בנוסף לשטחי מסחר ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתימם את הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המחוזית תל אביב, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

17. פרויקט רחוב בן צבי 9-17 ורחוב הגלעד 1, נהריה  
 ביום 21 במאי 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן צבי 9-17 ורחוב הגלעד 1 בנהריה (גוש 18149 חלקות 19-20) (להלן: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 263 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תוכנית מספר 210-0888883 שמקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל, (להלן: "תב"ע"). עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מ"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.
18. פרויקט רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה  
 ביום 10 ביוני 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ויצמן 12,14,16 בגדרה (גוש 3876 חלקה 30) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 25 יח"ד קיימות ו- 10 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 130 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים, ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מ"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.
19. פרויקט רחוב האורן 5-21 (אי - זוגי), חיפה  
 ביום 10 ביוני 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האורן 5-21 (אי זוגי) בחיפה (גוש 11192 חלקות 237-245,254-255,258) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 215 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 925 יח"ד חדשות, וכן כ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר, וכ- 3,000 מ"ר מבני ציבור בבינוי מרקמי מגדלי משולב. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מ"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.
20. פרויקט רחובות תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים  
 ביום 26 ביוני 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תנין 1,3,5, וכן בתים 2א' 2ב', רחוב קק"ל 4,6,8 ורחוב כצנלסון 21,23,25,27 בעיר בת ים (גוש 7131 חלקות 22-30,37,38,40,47) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 154 יח"ד קיימות ו- 3 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים, ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. החברה הגיעה לסיכום עם הדיירים על נוסח מוסכם להסכם פינני בינוי והחלה להחתים את הדיירים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פיננו-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

21. פרויקט מתחם צופית, אילת

ביום 30 ביוני, 2024 נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם צופית ברחובות אילות 71,73 יסעור 1, ושלדג 1,3 באילת (גוש 40039 חלקות 4,5,8,10,11) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 128 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 700 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים, ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מ"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתיים את הדיירים הוותיקים על הסכם פיננו-בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פיננו-בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו- 2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פיננו-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

22. פרויקט גבעתיים אימאג'ין (רח' ההסתדרות מתחם ט')

בהמשך לאמור בביאור ד'7(30) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 7 ביולי 2024, לאחר תאריך הדוח, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. החברה החלה בשיווק הפרויקט והגיעה להבנות עם בנק מלווה. להערכת הנהלת החברה, תחילת הבניה של הפרויקט צפויה להתחיל בחודש דצמבר 2024 ולהימשך כ- 52 חודשים.

23. פרויקט וייצמן 48-52 - יהוד מונסון

בהמשך לאמור בביאור ד'7(31) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 8 ביולי 2024, לאחר תאריך הדוח, הושלמו התנאים שקבעה הוועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז להפקדת התכנית (התב"ע) והתכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 יום. להערכת הנהלת החברה, התכנית צפויה לקבל תוקף עד לסוף שנת 2024 והחברה צפויה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025.

24. הסכם המשך להשקעה משותפת עם הפניקס

בהמשך לאמור בביאור ד'7(12) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 16 ביולי 2024, לאחר תאריך הדוח, החברה ואאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אאורה ישראל"), חתמו על הסכם נוסף עם הפניקס, לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית נוסף בהיקף של 400 מיליוני ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים נוספים לבנייה למגורים של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). יובהר כי סכום המסגרת הינו בנוסף לסכום המסגרת (350 מיליוני ש"ח) לפי ההסכם הקודם בגין ארבעה פרויקטים, והינו חלף זכות הקדימה שניתנה לפניקס ביחס לפרויקט חמישי נוסף לפי ההסכם הקודם. סה"כ המסגרת הכוללת החדשה להשקעת הפניקס מסתכמת בסך כ- 750 מיליוני ש"ח בגין 11 פרויקטים.

25. פרויקט רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24 ירושלים

ביום 24 ליולי 2024, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24 בירושלים (גוש 30661 חלקות 7-14) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 103 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 450 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. החברה הגיעה לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פיננו-בינוי, ותחל מיידית בהחמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה



באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

לקדם תוכנית מפורטת למתחם, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינני" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינני. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

26. פרויקט אאורה רמת השרון

בהמשך לאמור בביאור 17(1) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 19 באוגוסט 2024, לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה מעיריית רמת השרון טופס 4 לאכלוס 240 דירות ראשונות בשני מגדלים בפרויקט והחברה החלה בהליך מסירת הדירות.

27. אישור תנאי העסקה של מר נחום אטרקצ'י

ביום 21 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר נחום אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל חטיבת נכסים מניבים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 באפריל 2024 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הנהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") נחום יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש.

נחום צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. נחום יהיה זכאי ל- 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של נחום רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור נחום הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מנחום, על חשבוננו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, נחום יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של נחום טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

נחום יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2024 המענק יהיה באופן יחסי לתקופת העסקה והיעדים ייקבעו בסמוך לתחילת העסקתו בחברה. לגבי שנה קלנדרית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום פעילות הנכסים המניבים ומתייחסים למדדים הבאים: הכנסות, רווח לפני מס, התקשרות בהסכמי שכירות, גידול בנכסים מניבים, יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, הסכמים אסטרטגיים, יעדי שיווק, יעדי הוצאות והתייעלות. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים.

החברה או נחום יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)28. יצירת נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה

בהמשך לאמור בביאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, בדבר הפסדים להעברה לצרכי מס של חברת אאורה יורופ אס.אי בע"מ (חברה בת של החברה, להלן - אאורה יורופ), במהלך תקופת הדוח הכירה החברה הבת בנכס מס בסך של כ- 39 מיל' ש"ח בגין הפסדים אלו לאור העובדה כי במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ייעדה הנהלת החברה ארבעה פרויקטים אשר ייבנו וישוקו באמצעות אאורה יורופ ואשר החברה צופה כי הרווחיות הצפויה בפרויקטים אלו גבוהה מסך ההפסדים שהוכרו לאאורה יורופ. החברה צופה כי תחל להכיר ברווח בגין הפרויקטים האמורים במהלך השנים 2026-2027. ארבעת הפרויקטים שיועדו לאאורה יורופ ליום הדוח הינם:

א. רמת השרון התלמים. פרויקט הכולל פינני 17 בתים פרטיים בשטח של כ- 10,000 מ"ר ובניית כ- 500 יח"ד חדשות.

ב. חיפה רחוב אדמונד פלג. פרויקט הכולל פינני 65 דיירים קיימים ובניית כ- 306 יח"ד חדשות.

ג. בת ים שדרות ירושלים 44-46. פרויקט הכולל פינני 70 דיירים קיימים ובניית 220 יח"ד חדשות.

ד. לוד רחוב דוד המלך מתחם 4. פרויקט הכולל פינני 138 בעלי דירות קיימים ובניית כ- 516 יח"ד חדשות.

29. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 29.5 מיליוני ש"ח. עיקר העלייה בסך של כ-24.1 מיליוני ש"ח נובעת מפרויקט החברה בחדרה אשר אשר התקבל בגינו התקבל היתר.

30. דיבידנד שחולק

בתאריך 8 באפריל 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן סך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.071634349 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 8 באפריל 2024 ויום התשלום יהיה ביום 30 באפריל 2024. הדיבידנד חולק מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה כ- 202 מיליוני ש"ח.

31. בתאריך 12 במאי 2024 קיבלה החברה החלטת מיסוי אשר במסגרתה אושר שינוי מבני, אשר יכלול ריכוז פעילות הנדל"ן המניב תחת חברה מאוחדת, המיועדת לכך, לפי סעיפים 104א, 105א(1), 104א ו-104ג לפקודת מס הכנסה.

באור 4: - צירוף עסקיםהתקשרות בהסכם לרכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ

ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן ביחד: "המוכרים"), ובין מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "חברת מגידו"), אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל (להלן: "הסכם המכר"), אשר עיקריו הינם כדלקמן:

א. בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), החברה תרכוש מהמוכרים את מלא זכויותיהם בחברת מגידו, באופן שבמועד ההשלמה (שיחול תוך 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים), החברה תהא הבעלים של מלוא הזכויות בחברת מגידו (להלן: "הזכויות הנמכרות").

ב. בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם החברה למוכרים סך כולל של 280,000 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה") (כאשר מתוך סכום זה, סך של כ- 2,049 נזקף כהוצאות מימון בגין רכיב המימון הגלום בתמורה). תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160,000,000 ש"ח שולם על ידי החברה במועד ההשלמה ויתרת התמורה בסך של 120,000,000 ש"ח תשולם עד ידי החברה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024. הזכויות הנמכרות ישועבדו לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה כאמור.

באור 4: - צירוף עסקים (המשך)

ג. ביצוע העסקה כפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות ולקבלת אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו (לעיל ולהלן: "התנאים המתלים"). ביום 30 באפריל 2024, התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות לרכישת חברת מגידו, בהתאם להסכם בין הצדדים. בנוסף, בחודש יוני 2024 התקבל גם אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו לשינוי הבעלות והשליטה בה ובכך הושלמו שני התנאים המתלים לביצוע העסקה ומלוא זכויות הבעלות והשליטה בחברת מגידו הועברו על ידי המוכרים לחברה.

יובהר כי מאחר וחברת מגידו הינה חברה פרטית, מחירי שוק מצוטטים של מניותיה לא היו זמינים, ראו הרחבה להלן לעניין עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה. השווי ההוגן בהתאם לעבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הזמנית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת מגידו במועד הרכישה, הינו כדלקמן:

שווי הוגן זמני	אלפי ש"ח	<b><u>נכסים שוטפים:</u></b>
7,701		מזומנים ושווי מזומנים
6,356		מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
17,169		חייבים ויתרות חובה
82,918		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
8,098		נכס בלתי מוחשי
1,940		נדל"ן להשקעה המוחזקת למכירה
142,647		מלאי בניינים ודירות למכירה
<b>266,829</b>		
		<b><u>נכסים לא שוטפים:</u></b>
34,073		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
553,176		מלאי מקרקעין לבניה
47,372		נדל"ן להשקעה
624		רכוש קבוע, נטו
<b>635,245</b>		
<b>902,074</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
		<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>
446,080		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,400		הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
12,675		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,087		זכאים אחרים ויתרות זכות
37,881		התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
1,927		התחייבויות לבעלי קרקע
<b>509,050</b>		
		<b><u>התחייבויות לא שוטפות:</u></b>
87		התחייבות בגין הטבות לעובדים
42,020		מיסים נדחים
<b>42,107</b>		
<b>551,157</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
350,917		נכסים מזוהים נטו
(72,966)		רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
<b>277,951</b>		<b>סך עלות הרכישה</b>

באור 4: - צירוף עסקים (המשך)

התמורה הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 280,000 אלפי ש"ח ובנטרול רכיב המימון הגלום בתמורה, הסתכמה לסך של כ- 277,951 אלפי ש"ח. מתוך התמורה הכוללת של מחיר הרכישה, שולם למועד הדוח סך של 160,000 אלפי ש"ח ויתרת הסכום נרשמה כנגד זכאים בגין מניות, ותשולם לא יאוחר מיום ה- 15 באוקטובר 2024.

יצוין כי, כמתאפשר בהתאם להוראות IFRS3 לעניין הקצאת עלות הרכישה, עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הינה זמנית.

<u>אלפי ש"ח</u>		<u>עלות הרכישה</u>
280,000		תמורת הרכישה
(2,049)		בנכוי רכיב המימון הגלום בתמורה
<u>277,951</u>		סך עלות הרכישה
<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה</u>		
7,701		מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(160,000)		מזומנים ששולמו תמורת הרכישה (נכון למועד הדוח חלק מהתמורה נרשם כנגד זכאים)
<u>(152,299)</u>		מזומנים, נטו ששימשו לרכישה

מאחר והשלמת העסקה בוצעה לקראת תום הרבעון השני לשנת 2024, השפעת תוצאותיה של מגידו על תוצאות החברה, ממועד האיחוד ועד למועד הדוח, אינה מהותית ולפיכך אוחדו בדוחות החברה נתונים מאזניים בלבד ליום 30 ביוני 2024.

באור 5: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל. המידע הכספי על המגזרים להלן, מייצג את פעילותן של חברות בשליטה משותפת. ההתאמות המוצגות הן בגין המעבר להצגת פעילותן של החברות הנ"ל על בסיס שיטת השווי המאזני.

<u>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</u>					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
724,931	(758)	-	758	724,931	סה"כ הכנסות המגזר
29,512	-	-	29,512	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>219,832</u>	<u>(468)</u>	<u>73,085</u>	<u>29,980</u>	<u>117,235</u>	רווח מגזרי
397					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(22,702)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,669					הוצאות מימון, נטו
<u>208,196</u>					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
370,699	(373)	-	373	370,699
24,062	-	-	24,062	-
158,375	(230)	73,085	24,292	61,228
196				
(18,156)				
(15,483)				
124,932				

סה"כ הכנסות המגזר עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה רווח מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח נקי לתקופה

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
538,192	(670)	-	670	538,192
17,570	-	-	17,570	-
72,893	(358)	-	17,928	55,323
332				
(11,385)				
(13,691)				
48,149				

סה"כ הכנסות המגזר עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה רווח מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח נקי לתקופה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
259,972	(319)	-	319	259,972
9,615	-	-	9,615	-
33,487	(177)	-	9,792	23,872
165				
(4,245)				
(6,311)				
23,096				

סה"כ הכנסות המגזר עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה רווח מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח נקי לתקופה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
1,039,871	(1,415)	-	1,415	1,039,871
33,231	-	-	33,231	-
174,780	(823)	-	34,054	141,549
879				
(22,725)				
(34,590)				
118,344				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הכנסות המגזר  
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה  
רווח מגזרי  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על ההכנסה  
רווח נקי לשנה

באור 6: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר 2023		30 ביוני 2023		30 ביוני 2024	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
514,556	502,568	521,696	527,909	739,323	729,081
514,556	502,568	521,696	527,909	739,323	729,081

התחייבויות פיננסיות  
אגרות חוב (\*)

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל.

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")****מחודש אוגוסט 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2023.

1. דוח סקירה מיום 25 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 באוגוסט 2024 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 'ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

**ליאון, אורליצקי ושות'**  
רואי חשבון**בני ברק**  
**25 באוגוסט, 2024**

A member firm of  
Moore Stephens International  
Limited - members in  
principal cities throughout  
the world

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקרים



**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 254,429 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 221 אלפי ש"ח ו - 371 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

בני ברק,  
25 באוגוסט, 2024

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

A member firm of  
Moore Stephens International  
Limited - members in  
principal cities throughout  
the world

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

93,188	44,418	32,758	מזומנים ושווי מזומנים
88,054	75,721	75,482	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,854	7,396	27,115	ניירות ערך סחירים
41,873	50,651	36,927	חייבים ויתרות חובה
510,509	351,610	526,485	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
622,123	591,866	730,184	הלוואות לחברות מוחזקות
318,900	305,482	290,706	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,699,501</u>	<u>1,427,144</u>	<u>1,719,657</u>	

נכסים לא שוטפים

373,446	329,562	828,283	השקעות בחברות מוחזקות
26,894	24,658	22,219	מלאי קרקעות לבניה
36,318	31,369	42,558	נדל"ן להשקעה בהקמה
247	355	218	רכוש קבוע, נטו
<u>436,905</u>	<u>385,944</u>	<u>893,278</u>	
<u>2,136,406</u>	<u>1,813,088</u>	<u>2,612,935</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

471,829	273,436	422,111	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,904	383,156	438,295	אגרות חוב
76,567	91,742	56,899	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,920	57,242	11,887	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
106,471	124,724	108,765	התחייבויות לבעלי קרקע
26,074	22,720	141,686	זכאים ויתרות זכות
<u>1,029,765</u>	<u>953,020</u>	<u>1,179,643</u>	

התחייבויות לא שוטפות

27,947	19,454	34,852	מסים נדחים
196,664	144,753	290,786	אגרות חוב
<u>224,611</u>	<u>164,207</u>	<u>325,638</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
651,734	503,301	689,313	פרמיה על מניות
10,646	-	9,882	כתבי אופציה
(12,803)	(70)	(12,803)	מניות באוצר
357	554	925	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(37,240)	(37,212)	(37,133)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
202,261	143,039	390,395	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<u>882,030</u>	<u>695,861</u>	<u>1,107,654</u>
<u><u>2,136,406</u></u>	<u><u>1,813,088</u></u>	<u><u>2,612,935</u></u>

25 באוגוסט, 2024

אריאל פשין  
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
מבוקר					
515,500	145,131	106,919	282,017	218,505	הכנסות ממכירת דירות
60,148	6,684	49,047	14,847	112,051	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
575,648	151,815	155,966	296,864	330,556	סה"כ הכנסות
(431,033)	(128,458)	(89,651)	(239,918)	(181,107)	הוצאות
8,684	5,379	-	5,379	5,450	עלות הדירות שנמכרו
34	28	119	34	119	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	72,966	-	72,966	בהקמה
(3,097)	(763)	(1,175)	(1,193)	(1,915)	הכנסות אחרות
(11,021)	(2,368)	(2,617)	(4,506)	(6,167)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(436,433)	(126,182)	(20,358)	(240,204)	(110,654)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
139,215	25,633	135,608	56,660	219,902	הוצאות הנהלה וכלליות
50,333	13,250	7,738	20,747	21,029	סה"כ הוצאות
(72,739)	(16,966)	(26,594)	(29,291)	(43,724)	רווח תפעולי
17,980	4,994	9,058	8,957	17,832	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,426)	1,278	(9,798)	413	(4,863)	הכנסות מימון
134,789	26,911	125,810	57,073	215,039	הוצאות מימון
(17,103)	(3,626)	(873)	(8,609)	(6,905)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות
117,686	23,285	124,937	48,464	208,134	מוחזקות
2,801	776	505	2,829	107	רווח לפני מסים על ההכנסה
120,487	24,061	125,442	51,293	208,241	מסים על ההכנסה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
					סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
117,686	23,285	124,937	48,464	208,134
275	83	14	166	29
17,103	3,626	873	8,609	6,905
(60,148)	(6,684)	(49,047)	(14,847)	(112,051)
8,577	2,330	8,140	3,884	9,961
(17,980)	(4,994)	(9,058)	(8,957)	(17,832)
1,089	773	1,552	(1,452)	(2,261)
357	-	284	-	568
(8,684)	(5,379)	-	(5,379)	(5,450)
(59,411)	(10,245)	(47,242)	(17,976)	(120,131)
(10,286)	(6,542)	2,223	(19,064)	4,946
19,887	5,116	50,015	36,618	58,199
(331,066)	(34,253)	(45,054)	(146,982)	(66,832)
(321,465)	(35,679)	7,184	(129,428)	(3,687)
(41,265)	(7,159)	(15,704)	(16,785)	(31,293)
3,619	798	1,637	798	2,734
(133)	-	-	(680)	(6)
(37,779)	(6,361)	(14,067)	(16,667)	(28,565)
(300,969)	(29,000)	70,812	(115,607)	55,751

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות מיסים על ההכנסה חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון, נטו ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות שיערוך ניירות ערך סחירים תשלום מבוסס מניות התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה ריבית שנתקבלה מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
-	-	(160,000)	-	(160,000)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(85,899)	(68,301)	25,801	(73,565)	12,572	השקעה בניירות ערך סחירים
(20,000)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(291)	-	(790)	שינוי נטו בהלוואות לחברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל
(36,300)	16,143	(85,342)	(16,455)	(154,468)	
(142,199)	(52,158)	(219,832)	(90,020)	(302,686)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
346,774	69,320	(11,968)	148,382	(49,718)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
139,351	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
-	-	8,755	-	36,815	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
219,466	-	128,501	78,915	247,158	הנפקת אגרות חוב, נטו
(12,803)	(70)	-	(70)	-	רכישה עצמית של מניות
(18,000)	(8,000)	(20,000)	(8,000)	(20,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(169,250)	-	-	-	(27,750)	פירעון אגרות חוב
505,538	61,250	105,288	219,227	186,505	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
62,370	(19,908)	(43,732)	13,600	(60,430)	<u>ירידה עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
30,818	64,326	76,490	30,818	93,188	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
93,188	44,418	32,758	44,418	32,758	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית  
המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023.
3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) ראה באור 3(1) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה י"ז) ראה באור 3(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציות למניות והנפקת אופציות ראה באור 3(3) בדוחות הכספיים המאוחדים.
6. לפרטים בדבר רכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ ראה באור 4 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
7. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ראה באור 3(28) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

-----



# פרק ג'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגלוי

20  
24

דוח רבעוני יוני



AURA

מחדשים את ישראל

## יעילות הבקרה הפנימית

### דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

5. 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.

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

## הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

### הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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.

תאריך: 25 באוגוסט 2024

---

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 פיקוחנו 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, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי 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.

תאריך : 25 באוגוסט 2024

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים

# פרק ד'

הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA)  
רכישת מניות קבוצת מגידו י.ק בע"מ

20  
24 דוח רבעוני יוני



**AURA**

מחדשים את ישראל

# אאורה השקעות בע"מ

הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA) ארעית במסגרת  
רכישת מניות קבוצת מגידו י.ק. בע"מ

אוגוסט 2024

# תוכן עניינים

			01	רקע, מבנה העסקה
			02	סקירת שוק
			03	קבוצת מגידו
			04	מתודולוגיה
			05	הקצאת עלות הרכישה
	נספחים	3		
38	א. מילון מונחים	9		
39	ב. שיעור ההיוון - WACC	20		
40	ג. הערכת שווי צבר פרויקטים	26		
41	ד. תחשיב WARA	31		
42	ו. פרטי מעריך השווי			
43	ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970			
44	ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970			

---

## רקע, מבנה העסקה



# כללי

## מטרת העבודה

נתבקשנו על ידי הנהלת חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה" או "הרוכשת"), לחוות את דעתנו לגבי אופן הקצאת עודף העלות שנוצר בעסקה שבה רכשה אאורה סך המהווה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "קבוצת מגידו" או "החברה" או "מגידו").

## אודות הנרכשת

קבוצת מגידו עוסקת בייזום והקמה של פרויקטים למגורים, מסחר ותעשייה ברחבי מדינת ישראל. כחלק מעסקת הרכישה והליכי שינוי מבני הנלווים לה, רכשה מגידו ייזום את החברה האחות, מגידו י.ק. ביצוע בע"מ (להלן: "מגידו ביצוע"), אשר אחראית על ביצוע הפרויקט בפועל. מגידו ייזום ומגידו ביצוע מספקות אחת לשנייה שירותי ניהול וביצוע של הפרויקטים.

הקבוצה מנהלת במקביל מספר פרויקטים אשר מרכיבים את סך ההכנסה שלה בתקופה. ההכנסה בפרויקטים מוכרת על פי קצב התקדמות העלויות של הפרויקט בפועל. אחוז ההתקדמות מראה את ההתקדמות הכוללת של הפרויקט ומוכפל במחיר כל דירה בנפרד וכך סכימת כל הדירות מהווה את ההכנסה מהפרויקט כולו על פי אחוז ההשלמה.

מלאי קרקעות החברה מהווה את הקרקעות בפרויקטים אשר מהווים את ה-Pipeline של הפרויקטים. מלאי זה מורכב מעלות הקרקע אשר הושקעה בכל פרויקט והיוון עלויות נוספות כגון תכנון, פרסום, מיסים, אגרות וכדומה.

## אודות הרוכשת

אאורה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות ערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

אאורה וחברות הבנות שלה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם שכונות חדשות במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתית". וכן, במסגרת פרויקטים אלה מפתחת אאורה מרכזים מסחריים מניבים שכונתיים.

אאורה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרויקטים בהם היא עוסקת הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). אאורה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם היא מקדמת בתחום זה (כ-50,874 יח"ד).<sup>1</sup>

## המסגרת החשבונאית

לצורך הכנת עבודה זו נעזרנו, בין היתר, בתקנים חשבונאים כדלקמן:

- תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS) מס' 3 - "צירופי עסקים".
- תקן חשבונאות בינלאומי (IAS) מס' 32 - "מכשירים פיננסיים: הצגה".
- תקן חשבונאות בינלאומי (IAS) מס' 38 - "נכסים בלתי מוחשיים".
- תקן חשבונאות בינלאומי (IAS) מס' 12 - "מסים על ההכנסה".
- תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS) מס' 13 - "מדידת שווי הוגן".

## מועד צירוף העסקים

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3, כל צירופי העסקים יטופלו באמצעות יישום שיטת הרכישה, לפיה הרוכש מכיר בנכסים שנרכשו ומכיר בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שניטלו (לרבות אלה שקודם לכן לא הוכרו על ידי הגוף הנרכש) על פי שווים ההוגן במועד הרכישה.

סעיף 8 לתקן קובע, כי מועד הרכישה (Acquisition Date) הינו המועד בו הרוכש מקבל בפועל את השליטה על הגוף שנרכש. שליטה הינה הכוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות או של עסק כדי להפיק הטבות מפעילויותיו.

נמסר לנו כי מועד ההשלמה הינו 6 ביוני 2024. לצרכי הנוחות ומאחר ובהתאם למידע אשר נמסר לנו מהנהלת החברה, כי לא חלו שינויים מהותיים במאזני החברה החל ממועד ההשלמה ועד תום חודש יוני של שנת 2024, נעשה שימוש בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 (להלן: "מועד צירוף העסקים").

# כללי (המשך)

## מקורות המידע

בביצוע העבודה הסתמכנו, בין היתר, על הנתונים הבאים:

### נתונים שהתקבלו ממזמין העבודה:

- רשימת פרויקטים בביצוע וביזמות, עם פירוט סטאטוס לכל פרויקט, נכון למועד ההשלמה.
- תחזית הפעילות העסקית של מגידו, נכון לתקופה שבין 6 ביוני 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 ולכל אחת מהשנים 2025 – 2029.
- מידע נוסף שנתקבל בפגישות, שיחות ומיילים מהנהלת החברה.

### נתונים הזמינים לציבור הרחב:

- דיווחים מידיים של אאורה בקשר לעסקת הרכישה של קבוצת מגידו.
- דיווחים מידיים של רני צים מרכזי קניות בע"מ בקשר לעסקת המכירה של קבוצת מגידו.
- דוחות כספיים של מגידו י.ק. לרבעון הראשון של שנת 2024, שפורסמו במסדרת דוחות הרבעוניים של רני צים.
- דוחות כספיים של מגידו י.ק. למחצית הראשונה של שנת 2024.
- נתונים פיננסיים ואחרים של חברות ציבוריות, המחזיקות בפעילויות דומות לפעילות המוערכת.
- מידע משלים שנאסף על ידינו ממקורות גלויים.

# תמצית תוצאות העבודה

## הקצאת עלות צירוף העסקים

תמצית תוצאות הקצאת עלות צירוף העסקים (PPA) ארעית כפי שחושבה בעבודה זו, מוצגת בטבלה הבאה:

אלפי ש"ח	יתרה בספרים ליום	אומדן שווי הוגן	אורך חיים כלכלי
	30/06/2024	100%	
<b>סך עלות צירוף העסקים</b>			
ערך נכחי של התשלומים הצפויים למוכרים		277,951	
<b>סה"כ עלות צירוף העסקים</b>		<b>277,951</b>	
<b>נכסים מוחשיים, נטו</b>			
הון חוזר, נטו	150,029	150,029	
נכסים תפעוליים	437,504	451,263	
התחייבויות פיננסיות, נטו	(432,651)	(432,651)	
נכסים אחרים	71,870	80,581	
התחייבויות אחרות	(7,041)	(10,130)	
<b>סה"כ נכסים מוחשיים, נטו</b>	<b>239,092</b>	<b>219,711</b>	
<b>נכסים בלתי מוחשיים שזוהו במסגרת הקצאת עלות הרכישה</b>			
מותג	8,098		3 שנים
צבר פרויקטים בביצוע	162,299		0.5-4.5 שנים
<b>סה"כ נכסים בלתי מוחשיים, נטו</b>	<b>170,397</b>		
התחייבות למס נדחה	(39,191)		
<b>מוניטין</b>	<b>(72,966)</b>		

הערות:

- נכסים אחרים** – במסגרת ייחוס שווי הוגן נוטרלה היתרה בספרים של נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין, הרשומים בספרי הנרכשת.
- התחייבויות פיננסיות נטו** – למגידו י.ק. הלוואות בנקאיות בריבית משתנה (פריים) שעיקרן הלוואות לזמן קצר. עפ"י בדיקה שבוצעה, לא זוהו פערים משמעותיים בין שוויין ההוגן של הלוואות אלו לבין היתרה המוצגת בספרי הנרכשת.
- שווי מותג וצבר פרויקטים** – לפירוט החישוב ראה פרק 5.
- מוניטין** - שווי המוניטין נגזר מן ההפרש בין עלות צירוף העסקים לבין ההון העצמי הנרכש והפרשים מקוריים שיוחסו לנכסים והתחייבויות השונים בחברה הנרכשת ובחברות המוחזקות על ידה. בהקשר למוניטין שלילי יצוין, כי ניתן לראות בעסקה הנ"ל כמו עסקה שבוצעה במחיר הזדמנותי.

# תנאים מגבילים

עבודה זו מהווה הערכה לאופן הטיפול בהקצאת עלות צירוף עסקים בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3. עבודה זו אינה מהווה בהכרח אינדיקציה לשווי הכלכלי הפנימי (Intrinsic Value) של קבוצת מגידו.

העבודה מיועדת עבור הנהלת אאורה ולא תהיה לנו כל מחויבות כלפי כל צד שלישי, אלא אם אישרנו בכתב את ההסתמכות של הצד השלישי על ממצאי עבודה זו. אין לתת לעבודה זו או לכל חלק ממנה, תמצית או סיכום שלה, פומביות דרך ערוצי מדיה פומביים (או פרטיים), ללא הסכמתנו מראש ובכתב. עם זאת, בכפוף להסכמתה של אאורה, אין לנו התנגדות כי עבודה זו תצורף לדוחות הכספיים של אאורה ו/או לדיווחים מיידיים של אאורה.

עבודה זו מתבססת, בין היתר, על נתונים, תחזיות ואומדנים שנתקבלו מהנהלת אאורה. האחריות לגבי אמינות המידע, הנתונים, המצגים, הערכות וההסברים השונים שנמסרו לנו, בקשר עם ביצוע עבודה זו, הינה על ספקי מידע זה, ואין אנו יכולים לאשר את דייקנותם, שלמותם והגינותם של נתונים אלו. יודגש כי עבודה זו אינה כוללת בדיקת נאותות (Due-Diligence) ואינה כוללת בדיקה ואימות של הנתונים האמורים. לפיכך עבודתנו לא תיחשב ולא תהיה אישור לנכונותם, שלמותם ודיוקם של הנתונים שהועברו אלינו.

בשום מקרה לא נהיה אחראיים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שוא, הטעייה, מסירת מידע שאינו נכון או מניעת מידע מאיתנו.

ייתכן והגענו לנתונים פיננסיים היסטוריים מסוימים, אשר בהם השתמשנו לעבודה זו, מתוך נתונים פיננסיים לא מבוקרים, אשר הינם באחריות הנהלת החברה הרוכשת. אנו לא בדקנו עצמאית את הנכונות או השלמות של הנתונים עליהם הסתמכנו (לרבות השוואתם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה) ואיננו חווים דעה או נותנים הבטחה מכל סוג שהוא לגבי הנתונים בהם השתמשנו או לגבי הדוחות הכספיים של החברה.

אנו מבינים כי ממצאינו ישמשו כדי לסייע להנהלת חברת אאורה בקביעת עלות צירוף העסקים ובהקצאת עלות הצירוף לנכסים וההתחייבויות המוחשיים והבלתי-מוחשיים שנרכשו, וזאת למטרות דיווח פיננסי בהתאם להוראות IFRS 3. העבודה נועדה אך ורק לצורכי המידע והשימוש של הנהלת אאורה והמבקרים הבלתי תלויים שלה. אין להשתמש בה, להפיצה, לצטט מתוכה או להתייחס אליה בשום צורה שהיא לכל מטרה אחרת, לרבות, אך ללא הגבלה, לרישום, רכישה או מכירה של ניירות ערך. אין להגיש עבודה זו או להתייחס אליה, במלואה או בחלקה, בדוח רישום או בכל מסמך אחר. דוח ההקצאה ישמש אתכם לצורך הקצאה עפ"י עקרונות IFRS 3.

אין בעבודה זו משום ייעוץ משפטי או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת כלכלית זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה למשקיע אחר, היות ולמשקיעים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים וכן שיטות בדיקה, על בסיס הנחות אחרות. בהתאם, אומדן הערך הכלכלי אשר על בסיסו עשויים גורמים שונים לבצע פעולות כלכליות, עשוי להיות שונה.

כמו כן, שינויים בתנאי השוק יכולים לגרום להערכות שווי שונות במהותן מאלו המצוינות בתאריך הערכת השווי. אין אנו נוטלים על עצמנו אחריות כלשהי לשינויים בתנאי השוק לאחר תאריך הערכת השווי ואין אנו מחויבים לעדכן את עבודתנו, ניתוחנו, מסקנותינו או מסמכים אחרים הנוגעים לשירותים שלנו לאחר תאריך הערכת השווי, מכל סיבה שהיא.

בעבודה זו התייחסנו גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד עבודה זו משקפת את הערכתנו לגבי פרמטרים שונים ובהתבסס על המידע שהיה בפנינו. אם הערכות אלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות שהערכנו.

הערכות של הנתונים לגבי תזרימי המזומנים כלולות במסמך זה אך ורק לצורך קבלת אינדיקציה לשווי הוגן ולא נועדו לשמש כתחזיות מסוג Forecasts או מסוג Projections לביצועים עתידיים. זאת ועוד, מאחר ולעיתים קרובות אירועים ונסיבות אינם מתרחשים כפי שצפוי, על פי רוב ישנם הבדלים בין הערכת תוצאות ותוצאות בפועל והבדלים אלו יכולים להיות מהותיים.

מוסכם כי אתם ואחרים שעבורם יסופקו השירותים עפ"י הסכם ההתקשרות (לרבות צדדים שלישיים כלשהם) אינכם רשאים לקבל מאיתנו בין עפ"י חוזה או בנזיקין, לפי חוק או אחרת, פיצוי בגין נזקים והפסדים מצטברים בסכום העולה על פי 3 משכר הטרחה ששולם עבור השירותים שגרמו ישירות לנזק או להפסד בקשר עם תביעות הנובעות מהסכם זה או הקשורות באופן אחר למתן השירותים.

מוסכם כי אינכם רשאים להגיש תביעה או ליזום הליכים משפטיים בקשר עם השירותים או אחרת לפי הסכם זה כנגד בעלים, מנהלים או עובדים שלנו למעט אם בוצעה פעולה בזדון או הונאה ע"י מי מהם.

מוסכם כי העבודה מיועדת לכם בלבד לא תהיה לנו כל מחויבות כלפי כל צד שלישי אלא אם אישרנו את ההסתמכות של הצד השלישי על הדו"ח בכתב.

יובהר בזאת, כי מסקנות עבודתנו זו ככל שהן מועברות ללקוח במסגרת העברת המידע אינן אלא בגדר הבעת דעה וכי כל החלטה בקשר עם השירותים המוענקים בין אם כללה את הנחות ומסקנות עבודתנו זו, ובין אם לאו, תיעשה בידי הלקוח בלבד והיא באחריותו הבלעדית.

# תנאים מגבילים (המשך)

בשל ביצוע החישובים בגיליונות אלקטרוניים, ייתכנו הפרשי עיגול.

ברצוננו לציין כי אין לנו עניין אישי במניות חברת אאורה השקעות בע"מ.

למטרת העבודה הנחנו שהנתונים שנמסרו לנו הינם מדויקים, שלמים והוגנים, ולא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירותם של הנתונים בהם השתמשנו. אם יתברר אחרת, תשתנה המלצתנו בהתאם. לפיכך, הננו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכנה לאור נתונים חדשים, שלא הובאו בפנינו קודם למתן המלצות העבודה.

על הקורא לעיין בכל ההנחות אשר הונחו במהלך העבודה.

פאהן קנה יועצים בע"מ  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
אוגוסט 2024

---

## סקירת שוק

# סקירת שוק

## ענף בנייה למגורים בישראל

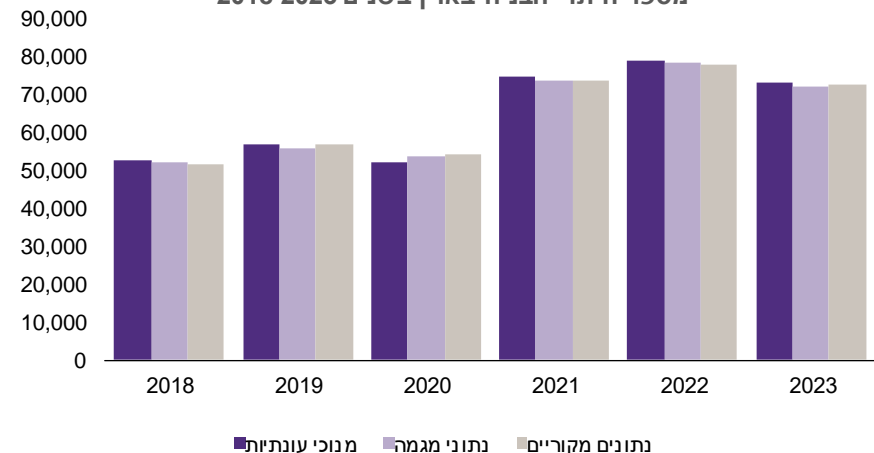
### כללי

- ענף הבינוי מאופיין בתנודות חדות בהיקף פעילותו. ענף זה רגיש לשינויים בפעילות העסקית, ותנודותיו נוטות להשפיע על כלל המשק. הפעילות בענף כוללת בנייה למגורים, בנייה שלא למגורים ועבודות הנדסה אזרחית.

### היתרי בנייה

- לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), בשנים 2018-2023 מספר היתרי הבניה בכל הארץ (בנתונים מקוריים) גדלו בשיעור צמיחה שנתי ממוצע של כ- 11.6%. בשנים 2021-2022 חל גידול ניכר ביחס לשנים קודמות ומספר היתרי הבניה הגיעו עד לסכום של 77,860 בשנת 2022. בשנת 2023 הונפקו היתרי בנייה עבור 72,780 דירות, המהווים ירידה של 6.0% בהשוואה לשנת 2022.
- להלן גרף המציג את מספר היתרי הבניה בכל אחת מהשנים 2018 – 2023 ולרבעון הראשון של שנת 2023.

מספר היתרי הבניה בארץ בשנים 2018-2023

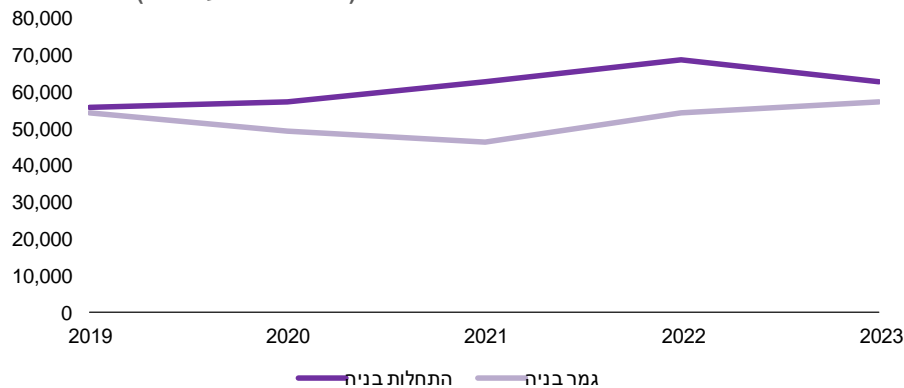


### התחלות וגמר יחידות בנייה

- בשנת 2023 חלה ירידה של כ- 9% במספר התחלות בנייה למגורים (בממוצע חודשית) לעומת שנת 2022, וכן עלייה של כ- 9.3% במספר גמר יחידות הבניה של דירות חדשות לעומת שנת 2022.

- כרבע (24.3%) מסך התחלות הבניה היו במחוז המרכז וחמישית (20.1%) – במחוז תל אביב. המספר הגדול ביותר של דירות שבניתן הסתיימה בשנת 2023 היה במחוז המרכז – כ-23.8% מכלל הדירות ואילו במחוז ירושלים – כ-7.2% בלבד.
- להלן גרף המציג את השינוי במספר התחלות וגמר בנייה (בנתונים מנוכי עונתיות) של דירות למגורים בכל אחת מהשנים 2019 – 2023:

התחלות וגמר יחידות בניה של דירות בשנים 2019 - 2023 (נתונים מנוכי עונתיות)



### דירות שנמכרו

- בשנת 2022 נמכרו 40,480 דירות חדשות, ירידה של כ- 30% לעומת שנת 2021. בשנת 2023 חלה ירידה נוספת במכירת דירות חדשות של כ-30% ביחס לשנת 2022.
- כרבע מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2023 היו בסבסוד ממשלתי, בדומה לשנים 2021-2022.
- היישובים המובילים במכירת דירות חדשות בשנת 2023 היו ירושלים, אשקלון ונתיבות. במכירת דירות יד שנייה היישובים המובילים בשנת 2023 היו חיפה, ירושלים ובאר שבע.

מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה: הלמ"ס

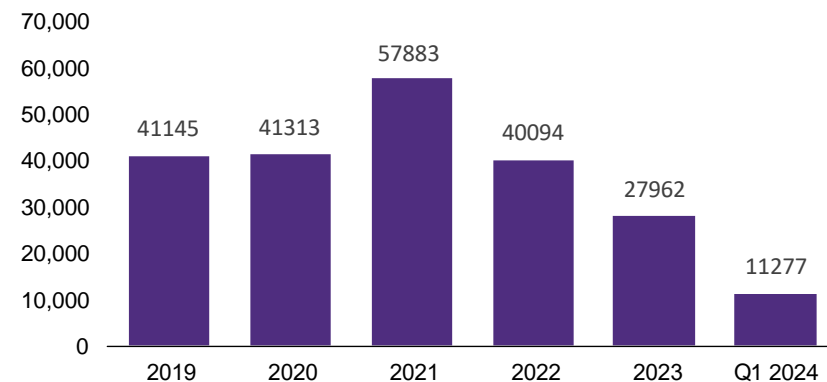
# סקירת שוק (המשך)

## ענף בנייה למגורים בישראל (המשך)

### דירות שנמכרו (המשך)

- על סמך נתוני הסקרים החודשיים של הלמ"ס, ברבעון הראשון לשנת 2024 נמכרו 11,280 דירות חדשות, עלייה של כ-42% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של כ-111.3% ביחס לשלושת החודשים הקודמים (הרבעון הרביעי של שנת 2023).
- 52.1% מסך הדירות שנמכרו ברבעון הראשון של שנת 2024 הן דירות יד שנייה, כ-12,240 דירות. בדירות יד שנייה נצפתה עלייה של 5.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של 72.0% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים.
- בחודש מרץ 2024 נמכרו 7,640 דירות, עלייה של 10.5% בהשוואה לחודש מרץ 2023 ואילו בהשוואה לחודש הקודם (פברואר 2024) נרשמה ירידה קטנה של 1.5%. בניכוי עונתיות כיוון השינוי זהה אולם העוצמה חזקה יותר, עלייה של 18.5% לעומת מרץ 2023 וירידה של 3.9% לעומת החודש הקודם.
- להלן גרף המציג את מספר הדירות החדשות שנמכרו בשנים 2018-2023 וברבעון הראשון של שנת 2024:

מספר דירות חדשות שנמכרו בשנים 2019 - 2023 וברבעון הראשון של 2024

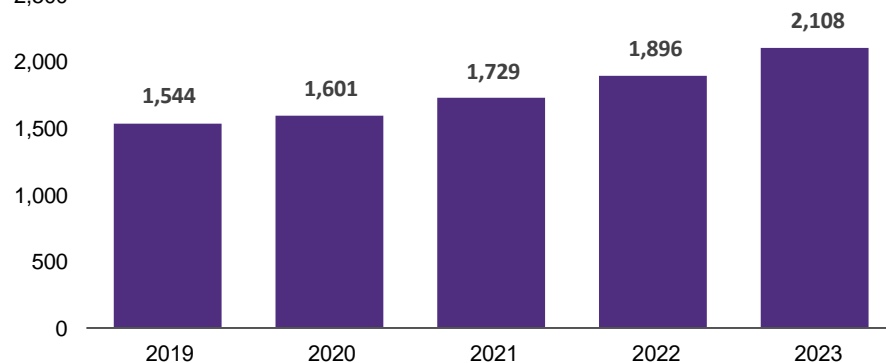


- ניתן לראות כי בשנים 2022-2023 חלה ירידה הדרגתית במספר הדירות החדשות שנמכרו ביחס לשנים קודמות.

### מחירי דירות למגורים

- בשנים 2018-2022 מחירי הדירות עלו בשיעור שנתי ממוצע של כ-5.49% כאשר בשנת 2021 ובשנת 2022 נרשמה עלייה של כ-8% וכ-9% בהתאמה. כמו כן, בשנת 2023 נרשמה עלייה של כ-11.2%. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מרץ - אפריל 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר - מרץ 2024, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.9%. מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי מרץ - אפריל 2024, לעומת מרץ - אפריל 2023, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-2.1%.
- להלן גרף המציג את ממוצע מחירי הדירות בשנים 2019-2023:

מחירים ממוצעים של דירות (באלפי ש"ח) בשנים 2019 - 2023



מקורות הנתונים המוצגים בעמוד זה:

1. הלמ"ס

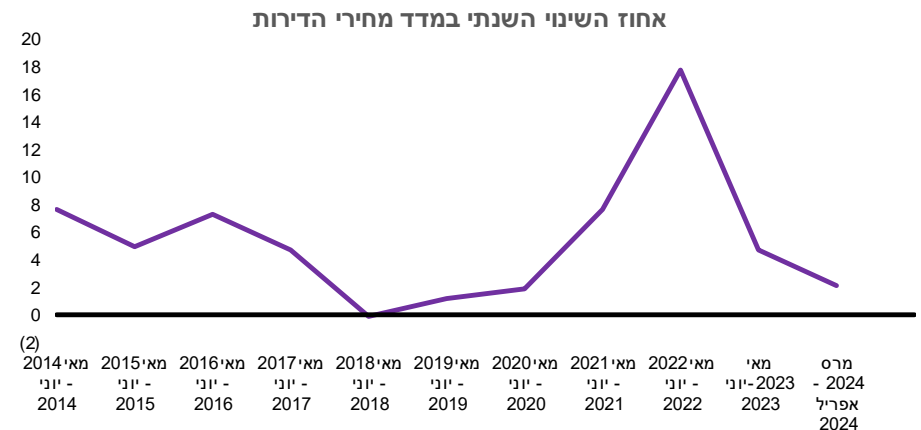


# סקירת שוק (המשך)

## ענף בנייה למגורים בישראל (המשך)

### מחירי דירות למגורים (המשך)

- הלן גרף המציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בשנים 2014-2024:



### גורמים לשינויים במחירי הדירות

#### עלייה במדד תשומות הבנייה

- עיקר ההשפעה על התשומות בענף הבניה בישראל מגיעה משכר העובדים, ומעלויות חומרי הגלם. בעקבות פלישת רוסיה לאוקראינה בפברואר 2022 מחירי הדלק, ההובלה הימית וחומרי הגלם שמיובאים לענף הבנייה, במיוחד הברזל, החלו לעלות במהירות רבה אף יותר. יבואני ברזל ופלדה מדברים על עלויות מחירים של כ- 25% במחירי הברזל והפלדה שנרשמו עד כה ועל עיכובים גדולים שצפויים באספקה. מדובר בהאצת תהליך שהחל עוד בשנת 2021, של עלייה כוללת בתשומות הבנייה. מדד תשומות הבנייה למגורים רשם עלייה של כ- 5.8% ב-2021, ובמהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2022 בשיעור של כ- 4%. העלייה החלה עקב בעיות של סגירת מפעלים ומכרות ונמשכה בגלל הבעיות של שרשרת האספקה. כל אלה גרמו לעיכובים משמעותיים בייצור וביבוא חומרי גלם ואחרים, בעלויות מחירים גבוהות בכל הקשור להובלה, והביאה לעליית המדדים ומחירי הדירות.

- בשנת 2023 עלה מדד תשומות הבנייה בכ- 2% ביחס לשנת 2022 ונכון למאי 2024, המדד עלה בשיעור מצטבר ב-12 החודשים האחרונים של כ- 1.2%.

### מחסור בדירות ועלייה בביקוש

- מבין הסיבות לעליית מחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות, ככל הנראה הכוללת ביותר היא הירידה המתמדת בהיצע הנכסים למגורים ובקצב התחלות הבנייה. במדינה קטנה שבה שיעור צפיפות האוכלוסין למ"ר הוא מהגבוהים במערב, היצע הקרקעות מתמעט עם השנים. בנוסף, בתקופה האחרונה פרויקטי בנייה רבים הושהו או נגנזו בשל סיבות שונות, ביניהן כאלו הקשורות למשבר הקורונה, דבר שפגע בקצב התחלות הבנייה (שמלכתחילה היה נמוך מדי ביחס לביקושים).
- על פי נתונים שפורסמו לאחרונה על ידי התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בסוף שנת 2021 היו חסרות בישראל כ-200,000 דירות. בסוף שנת 2020 היו חסרות כ-184,000 דירות, בסוף 2019 כ-190,000 דירות, בסוף 2018 כ-161,000 דירות ובסוף 2017 כ-137,000 דירות. כפי שניתן לראות – מספר הדירות החסרות למגורים בישראל נמצא במגמת עלייה. בכדי להדביק את הפער בין הביקוש להיצע הדירות, ההערכות מדברות על כ-60 אלף דירות שצריכות להיבנות בישראל בכל שנה. בפועל, בעקבות הקורונה והמצב הנוכחי במשק המספר האמיתי שנדרש לשם כך הוא כבר גבוה יותר.

### סביבת הריבית

- גורם מרכזי נוסף לעליית מחירי הדירות הוא הביקוש לדירות למגורים. מלבד קצב הגידול הטבעי של האוכלוסייה בישראל, הייתה קיימת עלייה נוספת בביקושים בשל סביבת ריבית נמוכה ששררה במשך עד שנת 2022. מגמת העלייה בביקושים החלה עוד בשנת 2008, עם פרוץ המשבר העולמי. במהלך המשבר, השקל חווה תיסוף חד למול סל המטבעות, מה שהביא את הבנק המרכזי להוריד בחדות את ריבית בנק ישראל. אם בספטמבר 2008 שיעור הריבית עמד על 4.25%, במרץ 2009 שיעור עמד כבר על 0.5% בלבד.
- במהלך השנים 2022-2023, בנק ישראל העלה את שיעור הריבית במשך מספר פעמים עד לשיעור של 4.75% כדי להתמודד עם שיעורי האינפלציה שעלתה במהלך התקופות הנ"ל. נכון ליולי 2024 שיעור הריבית במשך עומד על כ- 4.5%. העלאת הריבית משפיעה באופן ניכר על המשכנתאות וכתוצאה מכך נצפית ירידה בביקוש לדירות כפי שהוסבר לעיל.

מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה:

1. המחסור בפלדה וברזל מתגלגל למדד תשומות הבנייה- גלובס (פורסם באתר מאקו)
2. מחירי הנדל"ן בישראל ב-2022 לאן זה הולך? (nadlanmaster.co.il)
3. הקבלנים מקפיצים את מחירי הדירות בעקבות מגבלת ההצמדה למדד - כלכליסט

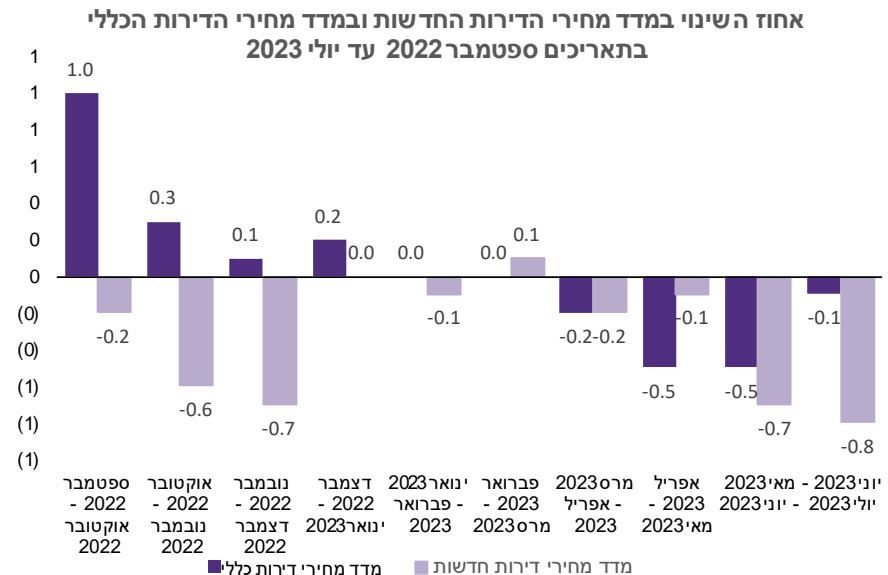
# סקירת שוק (המשך)

## ענף בנייה למגורים בישראל (המשך)

### מחירי דירות למגורים (המשך)

לאחר עלייה מואצת במהלך השנים האחרונות במחירי הדירות, על פי נתוני הלמ"ס, בחצי השנה האחרונה (שהסתיימה באפריל-מאי 2023) נרשמה ירידה במדד מחירי הדירות בשיעור מזערי של כ-0.3%. כמו כן, ירידה זו נבעת בעיקרה מירידה במחירי הדירות החדשות, בעוד שמחירי דירות יד שנייה לא השתנו באופן משמעותי במרבית התקופה.

להלן גרף המציג את אחוז השינוי במדד מחירי הדירות החדשות ובמדד מחירי הדירות הכללי החל מחודש ספטמבר 2022 עד לחודש יולי 2023:



### הסיבות לירידה במחירי הדירות החדשות

#### ירידה בביקוש לדירות חדשות לאור עלייה בריבית בנק ישראל

לאחר שנים רבות בהן נהנה הציבור הישראלי מהלוואות זולות כתוצאה מסביבת ריבית נמוכה, על מנת להלחם באינפלציה, בשנת 2022 החל בנק ישראל בסבב העלאות ריבית במספר פעימות עד לרמת ריבית של 4.5% נכון לחודש יוני 2024. סביבת הריבית הגבוהה השוררת במשק מייקרת את המשכנתאות ודוחקת מהשוק יותר ויותר רוכשים פוטנציאליים לאור רמתם הגבוהה של מחירי הדיור.

#### עליית מלאי הדירות הלא-מכורות שבידי היזמים

בעקבות הירידה בביקוש לדירות חדשות שהחלה עם העלאת הריבית, לצד היתרי בנייה רבים שהונפקו, החלו היזמים לצבור מלאי דירות לא מכורות שהגיע לרמות שיא, בד בבד עם הגידול המשמעותי בהוצאות המימון והתייקרות עלויות החזקת מלאי הדירות, כתוצאה מכך החלו מחירי הדירות החדשות לרדת מעט בחודשים האחרונים.

יצוין כי ביחס להיצע הכולל של היזמים שיעור הדירות הלא מכורות עדיין נמוך יחסית לעבר לאור עודפי הביקוש שאפיינו את השוק עד לפני כשנה. כמו כן, הגורם שמגביל ירידה משמעותית במחירי הדירות החדשות הוא העובדה של יזמים רבים יש עדיין אורך נשימה בזכות המכירות הרבות והגבוהות שנעשו עד לפני שנה.

על פי הסקירה של בנק לאומי צפוי מדד מחירי הדירות הכללי לרדת בכ-1% עד 5% בראייה ארצית עד אמצע 2024. בתרחיש מרכזי צפויים מחירי הדירות בטווח הבינוני לשוב ולעלות, בד בבד עם הירידה הצפויה בריבית בנק ישראל בשנים 2024-2025 ועם ההתחזקות המחודשת של הצמיחה במשק.

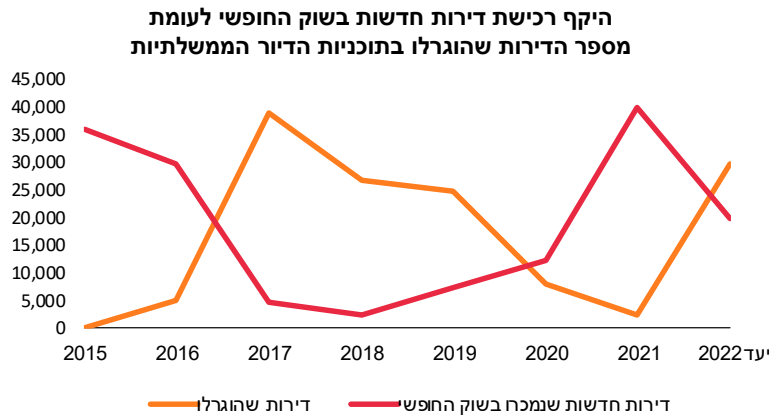
מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה:

- הלמ"ס
- סקירת ענף נדל"ן למגורים בנק לאומי יולי 2023

# סקירת שוק (המשך)

## תכניות ממשלתיות בענף הדיור

### תכניות "מחיר למשתכן" ו-"דירה בהנחה"



### תוכניות ממשלתיות נוספות

באוקטובר 2021 הציגה ממשלת ישראל את תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025. לפי התוכנית, היעדים לשנים 2022-2025 הם: 300 אלף שיווקי קרקע מדינה, 500 אלף יחידות דיור מתוכננות, 280 אלף התחלות בנייה ו-180 אלף עסקאות בקרקעות מדינה. התוכנית כוללת מספר צעדים:

1. השבת מס הרכישה ל-8% לצורך בלימת ביקושי המשקיעים.
2. איסור על דירות Airbnb במרכז הארץ לצורך הגדלת היצע בטווח המידי - איסור מוחלט על מתן שימוש חורג בדירות מגורים במרכז הארץ, ומניעת שימוש בדירות מגורים לאחסון מלונאי קבוע במרכז הארץ.

מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה:

1. תוכנית הדיור הממשלתית: כך הממשלה מתכננת לטפל במשבר (פורסם באתר מאקו).
2. אתר "מרכז הנדל"ן"
3. סקירת ענף נדל"ן למגורים בישראל אפריל-2022-בנק לאומי

- "דירה בהנחה" הוא השם המתאר את המסלולים השונים של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל: מחיר מופחת, מחיר מטרה, מחיר למשתכן ודירה להשכיר. במהלך חודש אפריל 2023 נפתחה הרשמה להגרלות במסגרת 'דירה בהנחה' ב-17 יישובים ברחבי הארץ, בהן מוגרלות 7,037 יחידות דיור.

- "מחיר למשתכן" היא תוכנית הדגל הממשלתית בשוק הדיור. המטרה של התוכנית היא לדאוג לדירה למחירי הדיור בישראל, ובפרט לזוגות הצעירים ולמשפחות צעירות שטרם הצליחו להגיע לדירה. תוכנית מחיר למשתכן פועלת כבר מסוף שנת 2015 ומבוססת על הנחות לרוכשי הדירות ומנגד סבסוד הקרקעות ליזמים כדי שיוכלו לתת את ההנחות לרוכשים. ההנחה הסופית לרוכשי הדירות יכולה להגיע למאות אלפי שקלים מתחת למחיר השוק, בהתאם למיקום ולביקושים באזור, כולל מענקים מיוחדים נוספים עבור דיור למשתכן. המדינה מוותרת על הכנסות ממכירת הקרקעות ומשווקת אותן במחיר מסובסד ליזמי הנדל"ן – עד 80% סבסוד מעלות הקרקע.

- תכניות אלו עשויות לתרום לצינון הביקוש הגבוה לדירות. מהגרף שלהלן ניתן לראות כי יש השפעה שלילית לעריכת מספר רב של הגרלות על צינון הביקוש לרכישת דירות חדשות בשוק החופשי ומכאן שרידה במכירת דירות במגזר פעילות זה צפויה גם השנה.

- יחד עם זאת, צפוי כי ההגרלות במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" תרסנה את רמת הפעילות בשוק החופשי באופן מוגבל יותר משריסנו אותה ההגרלות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", בפרט ב"אזורי הביקוש". זאת, שכן בניגוד ל"מחיר למשתכן", תוכנית "מחיר מטרה" תפעל רק בחלק מ"אזורי הביקוש" (לא תחול, בין היתר, על הערים תל אביב, הרצליה ורעננה) ותספק בהם הנחות נמוכות יותר באופן משמעותי מאלה שסיפקה תוכנית "מחיר למשתכן". בפריפריה מידת האטרקטיביות של התכנית החדשה נראית גבוהה יותר, שכן היא צפויה לספק הנחות גדולות יותר מאלה שסיפקה תוכנית "מחיר למשתכן". יחד עם זאת, ההנחות ייגזרו ממחיר שומה גבוה יותר ממחיר השומה בתוכנית "מחיר למשתכן" ועל כן המחירים שישלמו רוכשי הדירות עדיין עשויים להיות גבוהים יותר, לפחות בחלק מהמקרים.

- בהקשר זה, אם אכן תצא לפועל בחודשים הקרובים התכנית המגובשת כיום במשרד האוצר להגבלת מחירי הקרקעות בכל המכרזים לשיווק קרקעות מדינה למגורים ולהעברת כלל המכרזים למתכונת של תחרות על מחיר מינימום למ"ר דירת- צפויה להיות לה השפעה גדולה יותר על צינון הביקוש בשוק. זאת, שכן תוכנית מסוג זה אמורה לחול על שיווק קרקעות בכל אזורי הארץ, לרבות בכל "אזורי הביקוש", וללא הגבלה על זהות רוכש הדירה. זאת, בניגוד לתוכנית "מחיר מטרה 1.2".

- להלן גרף שמציג את הפער בין מכירת דירות חדשות בשוק החופשי לבין דירות שהוגרלו בתוכניות הדיור הממשלתיות:

# סקירת שוק

## פרויקטי התחדשות עירונית

התחדשות עירונית היא תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת בתוך אזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.

פרויקט התחדשות עירונית מהווה הזדמנות עבור בעלי הדירות לחזק ולמגן את דירותיהם, להרחיב את דירותיהם, ובכך לשפר את איכות חייהם ולהשביח את נכסיהם.

בפרויקט מסוג זה הדירה הקיימת מורחבת, או נהרסת, ובמקומה נבנית דירה חדשה. זאת בלי שעלויות השיפוץ והבנייה מוטלות על בעלי הדירות. היות שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב שבידי בעלי הדירות יהיה כל המידע הדרוש להם כדי לקדם פרויקט מוצלח מבחינתם.

הפרויקטים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה מצד בעלי הדירות הקיימות בבניינים הוותיקים, כיוון שהם בעלי הזכויות בקרקע.

## סוגי המסלולים של התחדשות עירונית

הרשות להתחדשות עירונית פועלת בשלושה מסלולים עיקריים:

### מסלול הרשויות המקומיות

- במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט, מקדמת תוכנית למתחם, ופועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך, בתמיכה ובמימון של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הבקשה למסלול רשויות מקומיות מוגשת לשר הבינוי והשיכון שמכריז על המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" לתקופה של שש שנים (יש אפשרות הארכה לשש שנים נוספות). נוסף על מימון הפעילויות האמורות, ההכרזה מקנה גם הטבות מס שונות.

### מסלול היזמים - מיסוי

- מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. במסלול זה הכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" או "עיבוי בנייה" מוגבלת לתקופה של שש שנים (אפשר להאריכה בשש שנים נוספות). ההכרזה מקנה הטבות מס שונות.

מקור: 1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

## תכנית מתאר ארצית (תמ"א 38) לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- פרויקט תמ"א 38 מתבצע בבניין בודד, ותכליתו היא לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי על גבי המבנה הקיים והרחבתו (תמ"א 1, תמ"א 3) או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (תמ"א 2). פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר יחסית, הדורש הוצאת היתר בנייה (ללא צורך באישור תכנית מפורטת) ובחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים-סביבתיים הגובלים בחלקה.

## סוגי התכניות של התחדשות עירונית

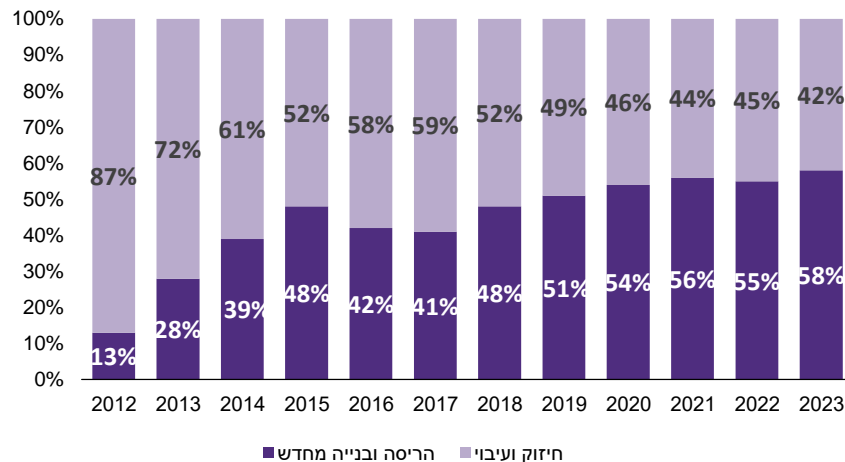
### הריסה ובנייה מחדש

- בתכנית זו מתבצעת הריסה של המבנה הקיים ומוקם מבנה חדש בסטנדרטים מודרניים. ניתן לבצע זאת באמצעות הריסה ובנייה של המבנה הקיים (פינוי-בינוי) או לחילופין באמצעות בניית מבנה חדש בשטח אחר לטובת הדיירים המתפנים, ובהמשך הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (בינו-פינוי-בינוי).

### חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה

- תכנית חיזוק המבנה מאפשרת ביצוע של פעולות הנדסיות לטובת חיזוק המבנה, תוך כדי הוספת קומות חדשות על גג הבניין הקיים והרחבת הדירות הקיימות. פעולה זו מאפשרת את חיזוק המבנה ללא עלויות מצד הדיירים. עם זאת, התכנית יעילה פחות נגד רעידות אדמה בהשוואה לתכנית ההריסה והבנייה מחדש.

- להלן גרף המתאר את היחס בין היקף פרויקטי חיזוק ותוספות להריסה ובנייה מחדש בשנים 2011 - 2022:



# סקירת שוק

## הבדלים בין פרויקט תמ"א 38 לבין פרויקט פינני-בינוי

להלן פירוט ההבדלים העיקריים בין פרויקט תמ"א 38 לבין פרויקט פינני-בינוי:

### שלב ההתארגנות

בתמ"א 38 קיים צורך בהתארגנות של בעלי הדירות (מבנה בודד) והגעה להסכמות. בפינני בינוי שלב התארגנות בעלי הדירות והגעה להסכמות יכול להיות ארוך ומורכב יותר, משום שמעורבים בו מספר גדול של בעלי דירות (מספר מבנים)

### משך התכנון וקבלת האישורים לפרויקט

בתמ"א 38 קיים צורך בתכנון הבניין ובאישור התכנון (רישוי) באמצעות הוצאת היתר בנייה. מדובר בהליך תכנוני קצר יחסית, משום שהיתרי הבנייה נגזרים מכוח תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים. בפינני בינוי יש צורך באישור תכנית מפורטת, הליך תכנוני ארוך ומורכב, המתייחס גם להיבטים תכנוניים רחבים וסביבתיים בעלי השפעה על השכונה. בפינני-בינוי מידת הוודאות התכנונית נמוכה יותר מאשר בתמ"א 38, ועל כן כרוכה בסיכונים רבים יותר עבור היזם וגם עבור בעלי הדירות. בפינני-בינוי, לאחר אישור התכנית המפורטת, נדרש הליך נוסף לאישור היתר הבנייה.

### ביצוע הפרויקט

בתמ"א 38 חיזוק ועיבוי, הדיירים בדירות הקיימות ממשיכים להתגורר בדירתם בזמן ביצוע העבודות. המשמעות שמתגוררים באתר בנייה במשך שנה-שנתיים. יש להביא בחשבון כי בעת הבנייה ייתכנו הפרעות ומטרדים שונים בעקבות העבודות. בפרויקט הריסה ובנייה מחדש, הדיירים עוברים לדירה חלופית בשכירות עד לסיום הבנייה וחוזרים לדירה חדשה בבניין החדש שנבנה. כך גם בפרויקטים של פינני בינוי.

### עלויות אחזקה, ועד בית וארנונה

בכל הפרויקטים יחולו שינויים בעלויות אלה בעקבות הגדלת עלויות התחזוקה של מערכות הבניין והמעלית ובעקבות הוספת שטחים לדירות. ייתכנו שינויים בסיווג (הנכס) בנושא תשלומי הארנונה, וגם תשלומים קבועים אלה עשויים להשתנות. יש להבהיר כי השינויים אינם זהים בכל המסלולים, וכי בתמ"א - חיזוק ועיבוי הוצאות האחזקה גדלות אך לא בהרבה. בתמ"א 38 - הריסה ובנייה מחדש הוצאות גדלות, בעיקר לצורך תחזוקת המעליות והחניונים התת-קרקעיים. בפינני-בינוי נבנים בדרך כלל מבנים גבוהים הכוללים חניונים, מעליות ומערכות מתקדמות (גילוי עשן ואש, משאבות, גנרטורים ועוד), ועל כן עלויות האחזקה גדלות בהרבה בהשוואה להוצאות שנדרשו בבניין הישן.

## הגורמים המשתתפים בתהליך התחדשות עירונית

על מנת לאפשר את קידום ההתחדשות העירונית נדרשים שיתוף פעולה והסכמות של מספר גורמים, ששיתוף הפעולה מצדם הכרחי לקידום פרויקט מוצלח במהירות ובמקצועיות.

### הרשויות המקומיות

הרשויות המקומיות שבתחומן מקודמות תכניות להתחדשות עירונית מחזיקות בתפקיד חשוב מאוד, שכן הן הגורם המספק את השירותים לתושבים הקיימים ולתושבים העתידים להתגורר בשטחה. הרשויות יכולות להביא להצלחת הפרויקטים, וכן לתרום לכך שהבנייה החדשה תשולב בצורה מיטבית עם התשתיות העירוניות, כגון: ביוב, מים, חניה, מוסדות ציבור וחינוך.

### היזמים והמארגנים

היזמים הם הגורם המוציא לפועל את תכניות ההתחדשות העירונית, הן באמצעות הכנת תכנית במסלול מיסוי, והן באמצעות הגשת היתרי הבנייה ובנייה בפועל. כדי שהיזמים יבצעו פרויקט להתחדשות עירונית, על הפרויקט להיות כדאי מן הבחינה הכלכלית עבורם. הכדאיות נגזרת מעלויות הפרויקט, המורכבות מתהליכי התכנון, ארגון הדיירים והבנייה בפועל, בהשוואה לרווח האפשרי ממנו, אשר כולל את מחיר הדירות העתידי, מספר הדירות וכו'.

### בעלי הדירות והנכסים

ההתחדשות העירונית מבטיחה לתושבים ולבעלי הדירות יתרונות רבים; היא מספקת להם מבנים ודירות באיכות גבוהה יותר מזו שהייתה להם, ומשביחה את ערך הנכסים שלהם.

ביכולתם של בעלי הנכסים והתושבים בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית להשפיע במידה ניכרת על הצלחת הפרויקט; בעלי דירות המעוניינים בפרויקט יאפשרו את קידומו המהיר, ואילו בעלי דירות שאינם מעוניינים בו עשויים לעצור אותו. ככל שבעלי הדירות והנכסים יהיו מאורגנים, ייצרו נציגויות ויבצעו יחדיו החלטות הנוגעות להתחדשות במקום מגוריהם, סיכוייה של התכנית להתקדם במהירות ובצורה הטובה ביותר, יעלו באופן משמעותי.

# סקירת שוק

## תכניות להתחדשות בניינית מחליפות תמ"א 38

תכנית להתחדשות בניינית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה קטגוריות (רחובות ראשיים, משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון המתאים לו: חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש, ובכך קובעת התכנית נפח בינוי ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר בנייה ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות בדומה לתמ"א 38. התכנית קובעת גם אזורים שמיועדים לפינוי בינוי ולהעצמה ניכרת, למשל סביב תחנות המטרו העתידיות, ולעיתים מציינת גם אזורים שאינם מיועדים להתחדשות, למשל בבתים צמודי קרקע.

תכניות מתאר ותכניות אב/מדיניות להתחדשות עירונית מיועדות ליצירת תשתית תכנון סטטוטורי ואסטרטגי לרשות המקומית ולקידום מהיר של פרויקטים עתידיים להתחדשות עירונית בתחומה מתוך הסתכלות כוללת על צרכי השכונה בהיבטים על שטחים ציבוריים, תחבורה, שטחים פתוחים, חברה ותושבים, מוסדות ציבור ועוד. את התכנית מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית כדי להגיע לתוצר המתאים לצרכי העיר והשכונה. התכנית יוצרת ודאות הן לתושבים והן ליזמים בנוגע למסלולי הפיתוח הרלוונטיים בכל אזור.

ביום 5 באפריל החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד 1.10.23 לאחר מועד זה לא יתאפשר להגיש בקשות להיתרי בנייה לבניין יחיד אלא אם יש תכנית מתאר או תכנית מפורטת שמאפשרת זאת. המועצה הארצית קראה בהחלטתה לרשויות המקומיות להכין תכניות עירוניות שיספקו תשתית לקידום היתרים לחיזוק ועיבוי או להריסה ברמת הבניין היחיד מתוך ראייה כוללת, כדי שיתאימו למקום בהיבטי תכנון, תשתיות, חברה וכלכלה ולצרכים של כל יישוב. אם תוגש תכנית כאמור עד 1.5.23 יוארך בשלוש שנים תוקפה של תמ"א 38 באותה רשות מקומית.

כיום מקודמות שבע עשרה תכניות בשיתוף רשויות מקומיות הנמצאות בסטטוסים שונים (ניתוח מצב קיים, הכנת מסמכי תכנית, בדיקה תכנונית ועוד).

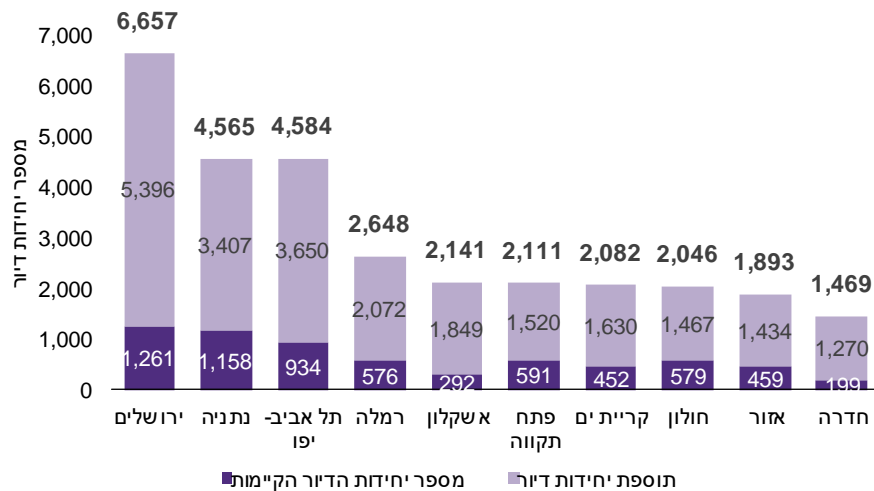
## יעדי הממשלה למציאת פתרונות דיור

בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017 קבעה יעדים בדבר היקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תכניות התחדשות עירונית והן להתחלות בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38). ב-29 ביוני 2022 עודכנו היעדים בהחלטת ממשלה מספר 1772 (דר/6).

על פי היעדים העדכניים, נדרש תכנון של 125,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2022-2025. יעד זה נוגע להגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מגרשים פנויים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2023 אושרו 40,928 יחידות דיור בתוכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים. אם כן, בשנת 2023 נרשמה עמידה מובהקת ביעד של היקף יחידות דיור בתוכניות מאושרות. אשר להיתרי הבנייה, כאמור, בשנת 2023 ניתנו 22,356 היתרי בנייה בפינוי ובינוי ובתמ"א 38, שהם עמידה מובהקת ביעד השנתי ואף מעבר לו: כ-160% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו לעומת היעד.

## תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנת 2023

להלן תרשים המציג מספר יחידות דיור קיימות ומספר תוספת יחידות דיור לפי ערים בשנת 2023:



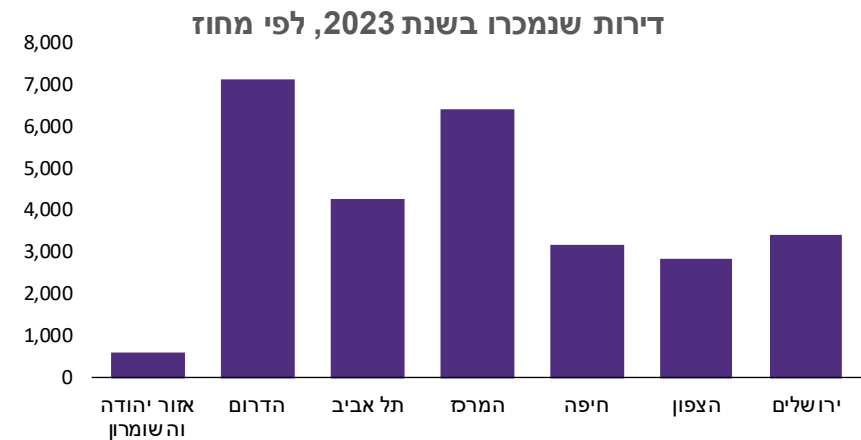
בשנת 2023 ירושלים מובילה בתוספת יחידות דיור מוצעות בתוכניות שאושרו במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה המובילה בהיקף יחידות דיור בתוכניות פינוי ובינוי מאושרות היא אזור, שנכנסה לראשונה לדירוג עשר הערים המובילות, ואחריה קריית ים ורמלה.

מקור: 1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.  
2. דוח התחדשות עירונית לשנת 2023.

# סקירת שוק

## ביקושים לדירות במחוזות השונים

להלן תרשים המציג את מספר הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2023 תוך חלוקה למחוזות השונים:



## תוכניות ממשלתיות נוספות בענף הדיור

להלן פירוט תוכניות ממשלתיות נוספות בענף הדיור:

- הפחתת מס השבח ל-4 שנים לצורך עידוד בנייה בקרקע פרטית: מס השבח השולי על קרקע יופחת מ-47% ל-25% לבנייה במשך 4 שנים, ולאחריהן יעלה באופן מדורג בחזרה ל-47% במשך 4 שנים נוספות. המטרה היא לעודד בעלי קרקעות למכור את הקרקע שברשותם לשם בנייה ובכך להגדיל את הקרקעות לבנייה בצורה מהירה.
- המדינה תעודד פיצול דירות צמודות קרקע (בעיקר בתים פרטיים) לצורך הגדלת ההיצע בטווח הקצר. על ידי הוראת שעה שתהיה בתוקף למשך שנתיים יופחת היטל ההשבחה לדירות צמודות קרקע שיפוצלו לשיעור של 34% ותינתן תוספת של 45 מ"ר לבנייה לצורך פיצול הדירה, כל זאת לצורך השכרת הדירה או למגורי קרוב.
- התחדשות עירונית בפריפריה: במשרד האוצר מבטיחים כ-180 מיליון שקלים לפרויקטי חלות של התחדשות עירונית בפריפריה, ושר השיכון הבהיר שינסו לאגד את פעילותם של משרד הביטחון ומשרד הפנים בנושא, כך שהכסף שמגיע לשיפוץ דירות בפריפריה מסיבות שונות (בניית ממ"דים, שיפור לשם הגנה מרעידות אדמה) יאוחד לצורך התחדשות עירונית שמכילה גם את המטרות האלה. יוקם צוות פעולה לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה:  
1. הלמ"ס.

2. תוכנית הדיור הממשלתית: כך הממשלה מתכננת לטפל במשבר (פורסם באתר מאקו).

# סקירת שוק (המשך)

## השפעת מלחמת חרבות ברזל

- בשבעה באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד וכנגזרת מכך, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, מבין היתר, ירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, הנובעת הן בשל ירידה בהיקף הרכישות על ידי הציבור והן בשל גיוס עובדים רבים במשק למילואים, הוצאת עובדים אחרים לחל"ת, סגירת אתרי בנייה ומרכזי קניות לפרקים, כאשר פתיחתם של אלו כפופה לעמידה בהנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות.
- להימשכות המלחמה השפעות בטווח הקצר ועלולות להיות השפעות בטווח הארוך על, וכן על הפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי אשר עלולות להשפיע לרעה על תוצאות החברה. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.
- הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, מירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, הנובעת הן בשל ירידה בהיקף הרכישות על ידי הציבור והן בשל גיוס עובדים רבים במשק למילואים, הוצאת עובדים אחרים לחל"ת, סגירת אתרי בנייה ומרכזי קניות לפרקים, כאשר פתיחתם של אלו הייתה כפופה לעמידה בהנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות.

מקור הנתונים המוצגים בעמוד זה:

1. דוחות כספיים של רני צים מרכזי קניות - מאיה

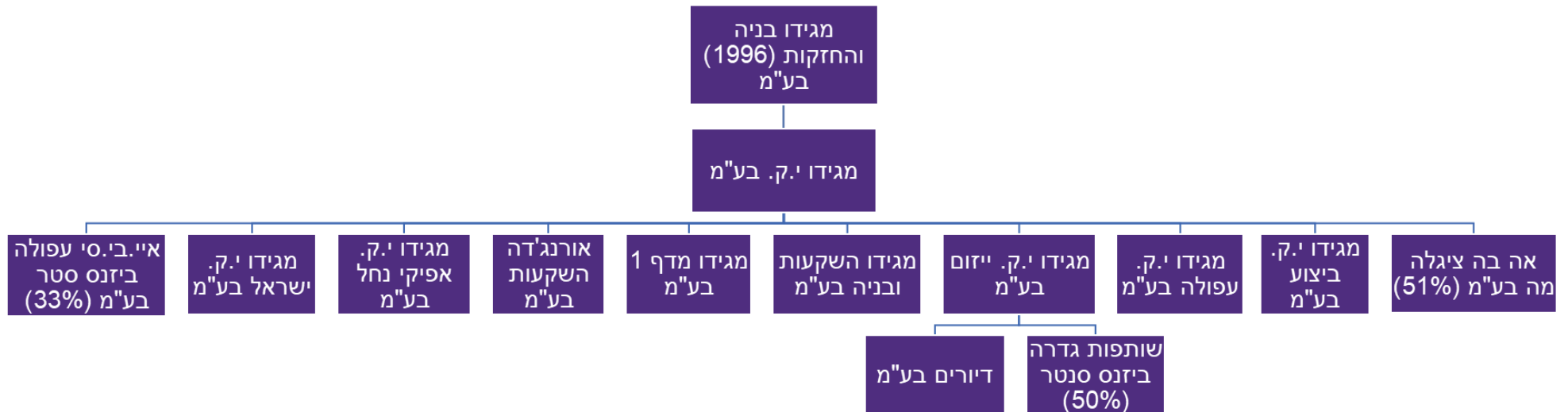


---

## קבוצת מגידו

# קבוצת מגידו – אודות החברה

להלן מבנה קבוצת מגידו:



# קבוצת מגידו – אודות החברה

## אודות קבוצת מגידו

- טרם עסקת הרכישה של קבוצת מגידו על ידי אאורה, בעלי המניות של החברה היו רני צים מרכזי קניות בע"מ. רני צים מרכזי קניות רכשה את ההחזקה במניות החברה במספר שלבים ביום 15 באוגוסט 2022 וביום 17 בספטמבר 2023. כחלק מהסכם הרכישה, רני צים מרכזי קניות הייתה אמורה לרכוש את יתרת מניות הקבוצה במהלך שנת 2024 ובמהלך שנת 2025.
  - קבוצת מגידו עוסקת בייזום והקמה של פרויקטים למגורים, מסחר ותעשייה ברחבי מדינת ישראל. כחלק מעסקת הרכישה שבוצעה על ידי רני צים מרכזי קניות, והליכי שינוי מבני הנלווים לה, רכשה מגידו ייזום את החברה האחות, מגידו י.ק. ביצוע בע"מ אשר אחראית על ביצוע הפרויקט בפועל. החברות בקבוצה מספקות אחת לשנייה שירותי ניהול, וביצוע של הפרויקטים.
  - הקבוצה מנהלת במקביל מספר פרויקטים אשר מרכיבים את סך ההכנסה שלה בתקופה. ההכנסה בפרויקטים מוכרת על פי קצב התקדמות העלויות של הפרויקט בפועל. אחוז ההתקדמות מראה את ההתקדמות הכוללת של הפרויקט ומוכפל במחיר כל דירה בנפרד וכך סכימת כל הדירות מהווה את ההכנסה מהפרויקט כולו על פי אחוז ההשלמה.
  - מלאי קרקעות החברה מהווה את הקרקעות בפרויקטים אשר מהווים את ה-Pipeline של הפרויקטים. מלאי זה מורכב מעלות הקרקע אשר הושקעה בכל פרויקט והיוון עלויות נוספות כגון תכנון, פרסום, מיסים, אגרות וכדומה.
  - הקבוצה מנהלת כ-15 פרויקטים מתוכם 5 פרויקטים בביצוע ועוד 10 פרויקטים בתכנון בכל הארץ.
- לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה ראה מצגת הפעילות העסקית אשר צורפה לדיווח המידי של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ ליום 31 במרץ 2024.

# תוצאות עסקיות – קבוצת מגידו

## מאזני קבוצת מגידו

להלן מאזנים מאוחדים של קבוצת מגידו לימים 30 ביוני 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	30.06.2024	31.12.2023
<b>נכסים שוטפים</b>		
מזומנים ושווי מזומנים	7,701	13,051
פיקדונות מוגבלים בשימוש בח שבונות ליווי	6,356	1,828
לקוחות	12,023	2,852
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	82,918	87,928
חייבים ויתרות חובה	4,370	10,922
מיסים שוטפים	3,448	1,834
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	1,940	-
בניינים בהקמה ומלאי דירות ושטחי מסחר למכירה	112,288	74,578
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>231,044</b>	<b>192,993</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>		
מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות	450,639	467,242
מוניטין	8,711	8,711
נדל"ן להשקעה	47,372	51,169
רכוש קבוע, נטו	624	676
צדדים קשורים	859	775
נכסים בלתי מוחשיים		
השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	19,110	15,349
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>527,315</b>	<b>543,922</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>758,359</b>	<b>736,915</b>

אלפי ש"ח	30.06.2024	31.12.2023
<b>התחייבויות שוטפות</b>		
אשראי מתאגידים בנקאיים	356,381	350,202
ספקים ונותני שירותים	12,675	15,065
זכאים ויתרות זכות הפרשות	2,651	2,014
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	2,386	910
התחייבות בגין קומבינציה	1,400	-
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	1,927	2,704
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>415,301</b>	<b>394,827</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>		
אשראי מתאגידים בנקאיים	89,699	91,583
הפרשות	4,050	3,919
מיסים נדחים	10,130	11,270
התחייבות בגין הטבות לעובדים	87	185
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>103,966</b>	<b>106,957</b>
<b>סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>	<b>239,092</b>	<b>235,131</b>
<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>	<b>758,359</b>	<b>736,915</b>

# תוצאות עסקיות – קבוצת מגידו

## רווח והפסד

להלן דוחות הרווח וההפסד של קבוצת מגידו למחצית הראשונה של שנת 2024 וכן לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	H1 2024	31.12.23
הכנסות ממכירת דירות	61,574	207,649
דמי שכירות וניהול נכסים מניבים		
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>61,574</b>	<b>207,649</b>
עלות מכירת דירות	47,610	151,305
<b>רווח גולמי</b>	<b>13,964</b>	<b>56,344</b>
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(3,151)	(13,899)
הוצאות מכירה ושיווק	2,438	6,048
הוצאות הנהלה וכלליות	6,715	10,942
הכנסות אחרות	-	(1,629)
<b>סה"כ הוצאות (ללא שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה)</b>	<b>9,153</b>	<b>15,361</b>
<b>רווח תפעולי</b>	<b>1,660</b>	<b>27,084</b>
הכנסות מימון	148	813
הוצאות מימון	469	6,785
<b>סה"כ הכנסות מימון, נטו</b>	<b>(321)</b>	<b>(5,972)</b>
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאדני, נטו ממס	2,962	9,326
<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>4,301</b>	<b>30,438</b>
הוצאות מסים על ההכנסה	340	4,942
<b>רווח נקי לתקופה</b>	<b>3,961</b>	<b>25,496</b>

## תוצאות עסקיות – קבוצת מגידו

### הון חוזר תפעולי

להלן טבלה המציגה הון חוזר תפעולי של קבוצת מגידו לימים 30 ביוני 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	30.06.2024	31.12.2023
לקוחות	12,023	2,852
נכסים בגין חזים עם לקוחות	82,918	87,928
חייבים ויתרות חובה	4,370	10,922
בניינים בהקמה ומלאי דירות ושטחי מסחר למכירה	112,288	74,578
ספקים ונותני שירותים	(12,675)	(15,065)
זכאים ויתרות זכות	(2,651)	(2,014)
הפרשות	(2,386)	(910)
התחייבויות בגין חזים עם לקוחות	(37,881)	(23,932)
הפרשות	(4,050)	(3,919)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(1,927)	(2,704)
<b>סה"כ הון חוזר תפעולי, נטו</b>	<b>150,029</b>	<b>127,736</b>

נכון ליום 30 ביוני 2024 יתרת ההון חוזר התפעולי של מגידו עומדת על כ- 150 מיליון ש"ח.

### נכסים אחרים

להלן פירוט יתרת הנכסים האחרים שבמאזני קבוצת מגידו לימים 30 ביוני 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	30.06.2024	31.12.2023
מיסים שוטפים	3,448	1,834
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	1,940	-
מוניטין	8,711	8,711
נדל"ן להשקעה	47,372	51,169
השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	19,110	15,349
<b>סה"כ נכסים אחרים</b>	<b>80,581</b>	<b>77,063</b>

### חוב פיננסי, נטו

להלן פירוט החוב הפיננסי נטו של קבוצת מגידו לימים 30 ביוני 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	30.06.2024	31.12.2023
<b>נכסים פיננסיים</b>		
מזומנים ושווי מזומנים	7,701	13,051
פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	6,356	1,828
צדדים קשורים	859	775
<b>סה"כ נכסים פיננסיים</b>	<b>14,916</b>	<b>15,654</b>
<b>התחייבויות פיננסיות</b>		
אשראי מתאגידים בנקאיים	(356,381)	(350,202)
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	(1,400)	-
צדדים קשורים	-	-
התחייבות בגין הטבות לעובדים	(87)	(185)
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו		
אשראי מתאגידים בנקאיים	(89,699)	(91,583)
<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>	<b>(447,567)</b>	<b>(441,970)</b>
<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו</b>	<b>(432,651)</b>	<b>(426,316)</b>

נכון ליום 30 ביוני 2024 יתרת החוב הפיננסי נטו של מגידו עומדת על כ- 433 מיליון ש"ח.

---

## מתודולוגיה

# מתודולוגיה

## טיפול חשבונאי בצירופי עסקים - כללי

תקן בינלאומי IFRS 3 Business Combinations (להלן: "IFRS 3" או "התקן") מטפל בנושא של צירופי עסקים ודן בתנאי הכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו בצירוף עסקים והתחייבויות שהועברו, זכויות מיעוט בישות הנרכשת (non-controlling interest) ומוניטין.

התקן מגדיר את עסקת צירוף העסקים כעסקה, או אירוע אחר, בו הרוכש מקבל שליטה באחד או יותר מהעסקים הנרכשים. עסקת צירוף העסקים יכולה להיעשות במספר צורות הנובעות מסיבות חוקיות, מיסויות או סיבות אחרות.

מועד הרכישה הוא המועד בו הרוכש מקבל שליטה בישות הנרכשת.

התקן קובע שצירופי העסקים יטופלו בשיטת הרכישה, אשר דורשת:

1. זיהוי הרוכש;
2. קביעת מועד הרכישה;
3. הכרה ומדידה של נכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שהועברו וזכויות מיעוט בישות הנרכשת;
4. הכרה ומדידה של מוניטין או רווח מעסקה הזדמנותית.

עלויות שנדרשו לצורך ביצוע העסקה, כגון עלויות עורכי דין, יעוץ, הנהלה וכלליות, ועלויות הנפקת חוב או הון לצורך הרכישה, יוכרו על ידי הרוכש כהוצאה בתקופה בה נגרמו עלויות אלה והתקבלו השירותים בגינן. עלויות הנפקת חוב והון יוכרו בהתאם להוראות IAS 32 ו-IAS 39.

## נכסים בלתי מוחשיים

### קריטריון יכולת הזיהוי

נכס בלתי מוחשי הוא נכס לא כספי ללא מהות פיזית. נכס בלתי מוחשי ניתן לזיהוי כאשר הוא עומד באחד מהתנאים הבאים:

1. תנאי יכולת ההפרדה: הנכס ניתן להפרדה, כלומר ניתן להפריד אותו מהישות או לפצל אותו וניתן למכרו, להעבירו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכירו או להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס קשור הניתן לזיהוי או התחייבות קשורה, ללא קשר אם הרוכשת מתכוונת לעשות זאת;
2. תנאי חוזי-משפטי: הנכס נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, ללא חשיבות אם זכויות אלו ניתנות להעברה או הפרדה מהישות או מזכויות או ממחויבויות אחרות.

נכס בלתי מוחשי שלא ניתן להפרדה בעצמו, עומד בתנאי ההפרדה אם הוא ניתן להפרדה יחד עם חוזה קשור, נכס הניתן לזיהוי או התחייבות.

### דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים מזוהים

בין הדוגמאות לנכסים הבלתי מוחשיים, נמנים הפריטים הבאים:

- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות:
  - חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות נלווים;
  - קשרי לקוחות לא חוזיים;
  - רשימות לקוחות;
  - צבר הזמנות או ייצור.
- נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים:
  - רישיון ותמלוגים;
  - הסכמי זיכיון;
  - הסכמי הפעלה ושידור;
  - הסכמי שיתוף;
  - הסכמי שכירות עודפים / נחותים;
  - זכויות שימוש שונות.
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק:
  - סימנים מסחריים;
  - שמות מסחריים;
  - שמות דומיין אינטרנט;
  - הסכמי אי תחרות.
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות
  - כגון ספרות, כתבי עת, מחזות, יצירות מוזיקליות, ציורים וצילומים וכו'.



# מתודולוגיה (המשך)

## נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

### קביעת השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים

הנכסים הבלתי מוחשיים ימדדו בשווי ההוגן למועד הרכישה.

בהתאם להוראות של IAS 38, ציטוט מחירי שוק בשוק פעיל מהווים את האומדן האמין ביותר לשווי הוגן של נכס בלתי מוחשי. מחיר השוק המתאים הינו, בדרך כלל, מחיר הביקוש השוטף (Bid price). אם המחירים האמורים אינם זמינים, המחיר בעסקה דומה, שהתרחשה בסמיכות, יכול להוות בסיס לאמידת השווי ההוגן, בתנאי שלא התרחשו שינויים מהותיים בתנאים כלכליים בין מועד עסקה זו למועד המדידה.

בהעדר שוק פעיל לנכס הבלתי מוחשי, שווי ההוגן יהיה המחיר שהיה משולם במועד הרכישה בין צדדים מושכלים הפועלים מרצון בהתבסס על המידע הזמין הטוב ביותר. בקביעת ערך זה על הישות לקחת בחשבון את התוצאות של עסקאות שהתרחשו לאחרונה בנכסים דומים.

ניתן להשתמש בשיטות מתחור שמטרתן לקבוע שווי הוגן והן משקפות עסקאות ושיטות מצויות בענף אליו שייך הנכס. שיטות אלה כוללות:

שימוש במכפילים המשקפים יחס בין עסקאות שוק למדדי רווחיות של הנכס (כגון הכנסות, או רווח תפעולי או גודל שוק) או תזרים תמלוגים שניתן היה להפיק מהשכרת הנכס (גישת relief from royalties), או הייון של תזרימי מזומנים נקיים החזויים של הנכס.

לפי IAS 38, אם הנכס הבלתי מוחשי עומד בקריטריונים של יכולת הזיהוי, הרי שקיים מידע מספיק למדוד באופן מהימן את שווי ההוגן של הנכס.

### מתודולוגיות עיקריות לביצוע הערכת השווי

ככלל, קיימות מספר רב של שיטות להערכת שווי בכלל ושל נכסים בלתי מוחשיים בפרט. מטבע הדברים, לכל שיטה יתרונות וחסרונות ויש לנקוט בה בהתאם למידת ישימותה למקרה המתאים ו/או לסיטואציית הערכה ומטרתה.

**1. גישת ההכנסות** - על פי גישה זו שווי של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של תזרימי המזומנים אשר צפויים לנבוע ממנו לאורך יתרת חייו הכלכליים. בשיטה זו, בשלב הראשון יש לאמוד את תזרימי המזומנים אשר צפויים לנבוע מהנכס בעתיד, בהתבסס, בין היתר, על ניתוח פיננסי תפעולי.

בשלב השני יש להביא את תזרימי המזומנים הללו לערכים הנוכחיים על ידי הייוןם למועד הערכת השווי של הנכס. הייון תזרימי המזומנים נעשה באמצעות שיעור תשואה אשר אמור לשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכון העסקי.

השווי ההוגן הנאמד בשיטה זו הינו למעשה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מן הנכס, ובכלל זה ערך גרט, באם קיים, בתום תקופת התחזית.

בהערכת שווי על בסיס גישה זו נהוג להשתמש בשיטות הבאות, הנגזרות מהגישה הכלכלית האמורה:

- היוון הרווחים העודפים ("Excess Earnings")** - ע"פ שיטה זו מוערך שווי הנכס הבלתי מוחשי לפי היוון "הרווחים העודפים" העתידיים המיוחסים לנכס. "רווחים עודפים" מוגדרים כהפרש שבין הרווחים התפעוליים הצפויים מהנכס נשוא ההערכה ובין התשואה ההוגנת על השווי ההוגן של הנכסים התורמים ומשתתפים בפעילות המוערכת. התרומה של נכסים תורמים אלה מתבטאת בשימוש שעושה הנכס הבלתי מוחשי בנכסים אחרים בתהליך יצירת ההכנסה או במבנה ההוצאות. באופן כללי, הנכסים התורמים הם בד"כ רכוש קבוע, כוח אדם, מותג, רישיון, טכנולוגיה בסיסית ועוד. ברוב המקרים יהיה יותר מנכס תורם אחד.
- "פטור מתמלוגים" ("Relief from Royalties")** - ע"פ שיטה זו מוערך שווי של נכס בלתי מוחשי על-ידי היוון תשלומי ה"תמלוגים הראויים", שהיה בעל הנכס נדרש לשלם לצורך השימוש בנכס לולא היה בבעלותו.

שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכו'.

**2. גישת השוק** - ע"פ גישה זו השווי ההוגן מתחשב במחירים ששולמו לאחרונה תמורת נכסים דומים, על בסיס ניתוח עסקאות דומות ככל שניתן בין קונה מרצון למוכר מרצון, תוך ביצוע התאמות למחירי השוק הנקובים, על מנת לשקף את המצב והשימושיות של הנכס המוערך באופן יחסי לנכסים המקבילים בשוק. כתוצאה מכך, גישה זו אינה ישימה לעיתים קרובות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים ועשויה לשמש כאמת מידה כללית והשוואתית בלבד לתוצאות ההערכה בשיטות אחרות.

**3. גישת העלות** - ע"פ גישה זו השווי ההוגן מוערך בהתבסס על עלות השחלוף של הנכס בניכוי פחת המבטא התיישנות פונקציונלית, כלכלית או טכנולוגית של הנכס הקיים ביחס לחדש. את תוצאות ההערכה שנבעו משימוש בגישת העלות ניתן לראות כגבול העליון של הערך במקרים בהם הנכס ניתן בקלות להחלפה או לחידוש, שכן אף משקיע זהיר לא ירכוש נכס קיים במחיר גבוה מכפי שיעלה לו ליצור נכס שווה, אשר יספק לו תועלות כלכליות דומות. עקרון זה לא חל לרוב על נכס בלתי מוחשי ייחודי המוגן משפטית מפני העתקה, כגון פטנט או זכויות יוצרים (אם כי, יש לשים לב לגבולות הטריטוריאליים של הגנה האמורה), או כאשר זמני פיתוח של נכס בלתי מוחשי תחליפי הינם ארוכים, או כאשר אי הודאות בהצלחת הפיתוח העצמי גבוהה באופן חריג מהמקובל.

# מתודולוגיה (המשך)

## אורך חיים שימושיים

על הישות הרוכשת להעריך אם אורך חייו השימושיים של הנכס הבלתי מוחשי הינו סופי או בלתי מוגדר, ובמקרה שהוא סופי, לאמוד את אורכו. הישות תראה באורך חיים כבלתי מוגדר, אם לאחר ניתוח של כל הגורמים הרלוונטיים אין גבול הנראה לעין לתקופה שלאורכה הנכס צפוי להפיק תזרימים נקיים חיוביים לישות.

נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר יופחת על פני אורך החיים השימושיים שלו בכפוף לבחינת ירידת ערך.

לעומת זאת, נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר לא יופחת. במקום זאת, על הישות הרוכשת לבצע בחינה לירידת ערך של הנכס אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר, אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן שחלה ירידת ערך של נכס זה. כמו כן, הישות תבחן את אורך החיים השימושיים של הנכס הבלתי מוחשי הנדון מידי תקופה, כדי לקבוע אם האירועים והנסיבות תומכים עדיין בהערכה כי אורך החיים השימושיים הוא בלתי מוגדר.

## הטבת מס

בהתאם למדריך לשכת רואי החשבון האמריקאית<sup>1</sup>, הערכת שווי של הנכס הבלתי מוחשי צריכה לכלול:

- תשלומי המס הצפויים בגין תזרימי המזומנים המיוחסים לנכס הבלתי מוחשי.
- הטבות מס שינבעו מהפחתתו של הנכס הבלתי מוחשי לצרכי מס.

המדריך ממשיך ואומר כי הוספת השפעת המס הינה דבר נפוץ בגישת ההכנסות וגישת העלות, אך אינה אופיינית במקרה של שימוש בגישת השוק, מכיוון שהטבות המס במקרה זה כלולות כבר במחיר השוק המצוטט בעת משא ומתן על רכישת הנכס בין משתתפי שוק. לדעת הצוות שהכין את המדריך, שתי השפעות מס אלה צריכות להיכלל בערכו של הנכס הבלתי מוחשי, בין אם העסקה נבנתה כמכירת נכסים של החברה הנרכשת לצרכי מס ובין אם כמכירת מניות של החברה הנרכשת (ללא שינוי בבסיס המס של הנכסים הנרכשים וההתחייבויות המתקבלות). בהתאם לכך יש לכלול בשווי הנכסים הבלתי מוחשיים את שווי הטבת המס, אף אם המדובר בצירוף עסקים בדרך של רכישת מניות אשר בפועל אינה מאפשרת את הפחתת הנכסים הבלתי מוחשיים לצרכי מס.

בהעדר הוראות מפורשות בנוגע להפחתת נכסים בלתי מוחשיים, הונח לצורך עבודה זו כי ההפחתה של הנכסים הבלתי מוחשיים שנרכשו יוכרו למטרות דיווח למס הכנסה. מאחר וטרם הובעה עמדת רשויות המס בנושא, התבססנו על הוראות המדריך הלשכה האמריקאית.

הטבת המס בכל הנכסים הבלתי מוחשיים שהוערכו חושבה לפי שיטה של הפחתה בקו ישר לתקופת התחזית ששימשה להערכת הנכס הבלתי מוחשי עצמו או לתקופה של 10 שנים (תקופה מרבית להפחתת מוניטין לפי הוראות מס הכנסה), כנמוך מביניהם.

מקור: AICPA Practice Aid Series - Assets Acquired in a Business Combination to Be Used in Research and Development Activities: A Focus on Software, Electronic Devices, and Pharmaceutical Industries.

# מתודולוגיה (המשך)

## מוניטין

באופן כללי, המוניטין הינו נכס המשקף את ההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מנכסים אחרים שנרכשו בעסקת צירוף העסקים, אשר אינם ניתנים לזיהוי והכרה בנפרד.

המוניטין יימדד כעודף של (1) על (2), כאשר:

1. ערך של התמורה שהועברה (הנמדד על פי דרישות התקן), ערך זכויות המיעוט שנמדדו בהתאם להוראות התקן ושווי הוגן של זכויות שהיו לישות הרוכשת בישות הנרכשת ערב צירוף העסקים;
  2. ערכם נטו של נכסים מזוהים והתחייבויות שהועברו למועד הרכישה, בהתאם להוראות התקן.
- לעיתים, ייתכן שהרוכש יעשה עסקאות הזדמנותיות (Bargain Purchase) אשר הינן עסקאות בהן (2) עולה על (1). במקרים אלה הרוכש יזקוף את ההפרש לדוח רווח והפסד במועד הרכישה. הרווח האמור ישויך לישות הרוכשת.

## הצגה

לאחר ההכרה הראשונית, המוניטין יוצג לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

המוניטין לא יופחת, ובמקום זאת תבוצע בחינה לירידת ערכו אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר, אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכו של המוניטין.

## סיכום

לסיכום, בהתאם למתודולוגיה לעיל, על הישות הרוכשת לזהות את הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי והתחייבויות שהועברו של העסק הנרכש במועד הרכישה ולהעריך את שוים ההוגן של פריטים אלה.

לאחר מכן, נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים סופי יופחת על פני אורך חייו זה בכפוף לבחינת ירידת ערך, ואילו נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר לא יופחת ותבוצע בחינה של ירידת ערך לפחות אחת לשנה.

המוניטין, בעיקרון, יימדד כעודף של תמורת עסקת צירוף עסקים על שוים ההוגן של נכסים שנרכשו בניכוי התחייבויות שהועברו. ערכו של המוניטין כפוף לשינויים בגין מיסים נדחים המיוחסים לנכסים והתחייבויות שזוהו ונמדדו וערכם שונה מבסיס המס. המוניטין לא יופחת ולפחות אחת לשנה תבוצע בחינה האם חלה ירידה בערכו.

---

## הקצאת עלות הרכישה

# אומדן עלות צירוף העסקים

## מבנה עסקת הרכישה של מניות מגידו על ידי אאורה

ע"פ הסכם שנחתם ביום 4 באפריל 2024, הציעה אאורה לרכוש את מלוא ההחזקה בקבוצת מגידו, ע"י רכישת החברות בקבוצה מבעלי החברה הנוכחיים – חברת מגידו בנייה והחזקות בע"מ, רני צים מרכזי קניות בע"מ (באמצעות חברת הבת – רני צים מגורים בע"מ) (להלן: "המוכרים") בעסקה שעיקריה כדלקמן:

- החברה תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברת מגידו באופן שבמועד ההשלמה אאורה תהא הבעלים של מלוא הזכויות בחברה.
- בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם אאורה למוכרים סך כולל של כ- 280 מיליון ש"ח. תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160 מיליון ש"ח ישולם על ידי אאורה במועד ההשלמה (מתוכו הפקידה אאורה בנאמנות במועד חתימת ההסכם סך של 60 מיליון ש"ח), ויתרת התמורה בסך של 120 מיליון ש"ח תשולם עד ידי אאורה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024.
- בהתאם לתנאי תשלום אלו, סך ערך נוכחי של תשלומי התמורה המשתמעת מהעסקה מוערך בכ- 278 מיליון ש"ח, כמפורט בטבלה שלהלן:

ס"ח	תשלום א'		ס"ח
	תשלום ב'	תשלום א'	
סך התשלום הצפוי	15/10/2024	06/06/2024	סך התשלום הצפוי
280,000	120,000	160,000	280,000
תקופה להיוון	0.36	0.00	תקופה להיוון
שיעור תשואה לפידיון	4.93%		שיעור תשואה לפידיון
מקדם היוון	1.02	1.00	מקדם היוון
<b>סך התשלום הצפוי בערכים מהווים</b>	<b>117,951</b>	<b>160,000</b>	<b>277,951</b>

# מגידו - נכסים בלתי מוחשיים

## המסגרת החשבונאית

בחודש מרץ 2004 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים את תקן חשבונאות (IAS) 38 מעודכן, שעניינו נכסים בלתי מוחשיים. התקן קובע את הטיפול החשבונאי בנכסים בלתי מוחשיים (שאינם מטופלים במפורש בתקני חשבונאות אחרים), ודורש מישות להכיר בנכס בלתי מוחשי אם וכאשר מתקיימים קריטריונים מוגדרים.

בהתאם להוראות התקן, בכדי שפריט יקיים את ההגדרה של נכס בלתי מוחשי, עליו להיות נכס לא כספי, חסר מהות פיזית וניתן לזיהוי. בנוסף, קיימת דרישה ששווי ההוגן של הנכס ניתן למדידה באופן מהימן.

סעיף 12 לתקן IAS 38 קובע, כי נכס בלתי מוחשי מקיים את התנאי של יכולת הזיהוי כאשר הוא עונה על אחד מהקריטריונים הבאים:

- קריטריון כלכלי - הנכס ניתן להפרדה, קרי ניתן להפריד אותו או לפצל אותו מהישות ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס קשור או התחייבות קשורה.
  - קריטריון משפטי - הנכס נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות.
- לצורך הכנת חוות דעת זו, בחנו מספר פריטים אשר יכולים להוות נכסים בלתי מוחשיים אפשריים. לכל פריט נערכה בחינה האם הוא מקיים את קריטריון יכולת הזיהוי המפורט לעיל ובהתאם לכך ניתן יהיה להכיר בו בנפרד מהמוניטין (תחת ההנחה, כמובן, שהנכס מקיים את יתר ההתניות בהגדרה), או האם הוא איננו עומד בקריטריון ולכן מהווה מוניטין.

## נכסים בלתי מוחשיים שזוהו ונאמדו

נכסים בלתי מוחשיים פוטנציאליים נבחנו באמצעות סקירה של מסמכים ומידע רלוונטי אחר אודות הפעילות ושיחות עם הנהלת הרוכשת.

לאחר הבחינה שנעשתה, הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ושווים ההוגן נאמדו במסגרת עבודה זו הינם:

- צבר פרויקטים
- שם המותג

# מגידו – צבר פרויקטים

## צבר פרויקטים

### תוצאות אומדן שווי של צבר פרויקטים

להלן אומדן שווי הנכס הבלתי מוחשי צבר פרויקטים (להלן: "צבר פרויקטים"):

אומדן שווי הוגן של צבר פרויקטים	
סה"כ ערך נוכחי של התזרימים	133,211
מגן מס	29,089
<b>שווי הוגן בתוספת הטבת מס</b>	<b>162,299</b>

### השיטה שנבחרה

שווי הוגן של נכס בלתי מוחשי צבר פרויקטים הוערך לפי גישת ההכנסות. במסגרתה יושמה שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earnings Method - MPEEM). על פי גישה זו, שווי של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של תזרימי המזומנים אשר צפויים לנבוע ממנו לאורך יתרת חייו הכלכליים. בשיטה זו בשלב הראשון יש לאמוד את תזרימי המזומנים אשר צפויים לנבוע מהנכס בעתיד, בהתבסס, בין היתר, על ניתוח פיננסי תפעולי. בשלב השני יש להביא את תזרימי המזומנים הללו לערכים הנוכחיים על ידי היונם למועד הערכת השווי של הנכס. היוון תזרימי המזומנים נעשה באמצעות שיעור תשואה אשר אמור לשקף את ערך הזמן של הכסף ואת הסיכון העסקי.

### רווח ישיר

הרווח הישיר ששימש להערכת תזרימי המזומנים מנכס צבר פרויקטים הוערך בהתאם לנתונים פרטניים שהתקבלו מהנהלת הקבוצה לגבי הרווחיות הישירה החזויה בכל אחד מהפרויקטים שבצבר.

להלן רשימת הפרויקטים של החברה, כולל סטאטוס התקדמות ורווחיות הישירה שטרם הוכרה נכון למועד צירוף העסקים:

פרויקט	עיר	סה"כ יח"ד	הוכר (במיל' ש"ח)	סטאטוס	אומדן הרווח הישיר שטרם
אוסופיה	אופקים	43	0.4	בשלב סיום	
אורות המושבה	קרית מלאכי	84	3.1	לקראת מסירת דירות	
Vision	אופקים	50	2.0	לקראת מסירת דירות	
KY	כפר יונה	148	50.0	בביצוע	
רובע אלונים 1	מגדל העמק	187	2.6	לקראת מסירת דירות	
רובע אלונים 2	מגדל העמק	61	8.3	בביצוע	
PARK URBAN	עפולה	85	17.8	בביצוע	
Megido by the lake	אופקים	156	28.3	בביצוע	
דירה להשכיר	אופקים	228	30.6	שולמו אגרות באופן חלקי	
KAVA	טבריה	210	42.4	התקבל היתר בנייה	
ZARKA	ג'אסר אזרקא	154	62.9	הוגש לוועדה לקבלת היתר בנייה	
מטרה	אופקים	676	101.1	בשלב של קבלת היתר בנייה	
MONFORT	מעלות	391	55.9	בשלב תכנון	
מבואת הדרומים	חיפה	406	66.3	בשלב תכנון	
<b>סה"כ</b>		<b>2,879</b>	<b>472</b>		

### ייחוס הוצאות תקורה (מכירה ושיווק והנהלה וכלליות)

הוצאות התקורה שיוחסו לצבר הפרויקטים מבוססות על הערכות הנהלת הקבוצה ומסתכמות בכ- 2.9 מיליון ש"ח במהלך התקופה שבין יולי 2024 ועד 31 בדצמבר 2024, בכ- 17.5 מיליון ש"ח בשנת 2025, וצפויות לעלות בהדרגה משנת 2026 ואילך בדומה לקצב השינוי בתקבולים המיוחס לצבר הפרויקטים.

# מגידו – צבר פרויקטים (המשך)

## צבר פרויקטים (המשך)

### הוצאות רעיוניות (Contributory Charges)

במסגרת יישום גישת ההכנסות, יש לשייך לנכס הבלתי מוחשי המוערך הוצאות כלכליות בגין שימוש בנכסים האחרים של הישות, להם היה נדרש הנכס לאורך תקופת חייו הכלכליים. במסגרת הוצאות אלה, יש לכלול את כלל הוצאות הנדרשות על מנת לתמוך בקיומו של הנכס הבלתי מוחשי ובכלל זה הוצאות רעיוניות הבאות לשקף את זקיפת דמי שכירות כלכלית שעל הנכס הבלתי מוחשי לשלם לנכסים השונים של הישות, הן מוחשיים והן בלתי מוחשיים.

- תשואה להון חוזר** - ההון החוזר של החברה מייצג את הכספים הדרושים לפירמה לשם מימון עסקיה השוטפים ולגישור על פערי הזמן שבין מועד הוצאת הכספים בתהליך הייצור לבין מועד קבלת התשלומים בגין מכירת המוצרים. לצורך תחשיב הוצאות הרעיוניות בגין ההון החוזר, הונח כי, התשואה הרעיונית עבור ההון החוזר של החברה הינה בקירוב הריבית שבה הייתה יכולה החברה לגייס הלוואות לזמן קצר. תשואה זו נאמדה על ידינו בכ- 6.34%. יתרות ההון החוזר נקבעו בהתאם לשיעור ההון החוזר של כ- (2%) שהינו שיעור ההון החוזר הממוצע המייצג של החברה עפ"י הערכות ההנהלה.

- תשואה לכוח עבודה מגובש** - על פי גישת ההכנסות, יש להתחשב בהוצאות הרעיוניות בגין גיוס ואימון של כוח האדם של הפעילות, שהיו נדרשות, אילו היה על בעל הנכס הבלתי מוחשי לגייס מחדש את כוח האדם הנדרש לפעילות השוטפת לצורך הספקת המוצרים לקשרי הלקוחות. עפ"י הפרקטיקה המקובלת בעבודות ה- PPA השונות בישראל, שיעור ההיוון המשויך לכוח אדם מיומן הינו זהה לשיעור המשוקלל של החברה. בהתבסס על הנאמר לעיל, שיעור התשואה הרעיונית בגין כוח אדם בעבודה נקבע בגובה שיעור ההיוון המשוקלל של החברה (WACC) הנאמד על כ- 12.25%.

- תשואה לרכוש קבוע** - בהתבסס על שווי הרכוש שנרכש הונח כי יתרת הרכוש הקבוע הנדרש לתפעול הצבר פרויקטים הינו כ- 0.4% מההכנסות. הונח כי, התשואה הרעיונית עבור הרכוש הקבוע של החברה הינה בקירוב הריבית שבה הייתה יכולה החברה לגייס הלוואות לזמן ארוך לפני מס. תשואה זו נאמדה בכ- 8.85%.

- מותג** - ההוצאות הרעיוניות בגין המותג הוערכו בהתאם לאומדן שיעור התמלוגים של 1% מההכנסות הצפויות.

### השקעות הוניות

הובאו בחשבון השקעות הוניות שהחברה נדרשת להקצות לצורכי השלמת הליוי הבנקאי בפרויקטים עתידיים, בהתאם להערכות הנהלת החברה. השקעות הוניות צפויות להשתחרר בסמוך למועד הסיום של ביצוע הפרויקט.

### שיעור היוון

שיעור ההיוון המשוקלל של החברה נאמד ב- 12.25%. שיעור זה משקלל את הסיכונים הגלומים בתזרים המזומנים ובמימוש התזרים הצפוי של החברה. להערכתנו, רמת הסיכון בתזרים המזומנים הנובעת מצבר הפרויקטים דומה לשיעור ההיוון המשוקלל. אי לכך, שיעור ההיוון ששימש אותנו להיוון הכנסות מצבר הפרויקטים הוערך על ידינו ב- 12.25%.

### אורך חיים

אורך חיים כלכליים של נכס צבר הפרויקטים נקבע לכ- 0.5 - 4.5 שנים.

### הטבת מס

אומדן השווי ההוגן של הנכס אמור לכלול את מגן המס הנובע מהפחתתו של הנכס. הונח לצורך העבודה כי ניתן להפחית את הנכס הנאמד לצרכי מס לאורך תקופה של כ- 0.5 - 4.5 שנים.



# מגידו - מותג

## מותג מגידו

### תוצאות אומדן השווי ההוגן של מותג

להלן תוצאות אומדן שווי הנכס הבלתי מוחשי - מותג

אומדן שווי הוגן של המותג	באלפי ש"ח
סה"כ ערך נכחי של התזרימים	6,525
מגן מס	1,573
<b>שווי הוגן בתוספת הטבת מס</b>	<b>8,098</b>

### השיטה שנבחרה להערכת שווי של המותג

אומדן השווי ההוגן של המותג נערך בגישת "הפטור מתמלוגים" (Relief from Royalties), אשר הינה אחד מהסוגים של גישת ההכנסות, כמתואר לעיל. לפי גישה זו, שווי של הנכס נאמד כערך נוכחי של התמלוגים הראויים אשר הישות הייתה נדרשת לשלם לצד ג' עבור השימוש בו, אם היא לא הייתה הבעלים של אותו הנכס. באופן רגיל התמלוגים עבור השימוש בנכס כגון מותג משולמים מתוך הכנסות הישות בכל שנה. על כן, תחזית ההכנסות של הפעילות מהמותג נערכה על בסיס תחזית ההכנסות הנובעות מהמותג מגידו טכנולוגיות.

### תחזית התקבולים

להלן פירוט התקבולים הצפויים של קבוצת מגידו, המשיכות לשם המותג:

אלפי ש"ח	תחזית 7-12.2024	תחזית 2025	תחזית 2026	תחזית 2027
תחזית תקבולים המשיכות לשם המותג	45,112	269,296	409,481	327,154

לצורך בחינת ערך המותג, נלקח תחזית כלל התקבולים הצפויים של קבוצת מגידו בשנים הקרובות.

### שיעור התמלוגים

להערכת הנהלת החברה, לשם המותג תרומה לא משמעותית ליצירת ההכנסות. בשל כך, שיעור התמלוגים בגין המותג נקבע על סך כ- 1%.

### שיעור הויוון

להערכתנו, רמת הסיכון בתזרימים המזומנים הנובעת מהמותג דומה לרמת הסיכון הממוצעת של החברה. אי לכך, דמי תמלוגים תיאורטיים הנובעים מהמותג הונונו בשיעור הויוון של 12.25%, הנגזר משיעור הויוון המשוקלל (WACC).

### אורך חיים

אורך החיים של המותג הוערך ב- 3 שנים וזאת בכפוף להערכות הנהלת החברה לגבי חוזק המותג בשוק הבנייה.

### הטבת מס

אומדן השווי ההוגן של הנכס אמור לכלול את מגן המס הנובע מהפחתתו של הנכס, כמוסבר בפרק המתודולוגיה. כאמור בפרק המתודולוגיה, הונח לצורך העבודה כי ניתן להפחית את הנכס הנאמד לצרכי מס לאורך תקופה של 3 שנים.

## נספחים

38	א. מילון מונחים
39	ב. שיעור ההיוון - WACC
40	ג. הערכת שווי צבר פרויקטים
41	ד. תחשיב WARA
42	ו. פרטי מעריך השווי
43	ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
44	ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

## א. מילון מונחים

מונח	
הרוכשת או אאורה	אאורה השקעות בע"מ
קבוצת מגידו	מגידו י.ק. בע"מ
CAGR	שיעור צמיחה שנתית ממוצעת
DCF	תזרים מזומנים מהוון
EBITDA	רווח לפני ריבית מיסים פחת והפחתות
WACC	שיעור היוון משוקלל
PPA	הקצאת עלות רכישה
מועד ההשלמה	6 ביוני, 2024

# ב. שיעור ההיוון - WACC

## אמידת שיעור ההיוון

אמדנו את שיעור ההיוון של החברה בכ- 12.25% בהתבסס על הפרמטרים הבאים:

- **שיעור ריבית חסרת סיכון (Rf)** - אמדנו את שיעור זה בכ- 4.93% עפ"י תשואה לפדיון של אג"ח לא צמודות של ממשלת ישראל לתקופה של 10 שנים נכון למועד צירוף העסקים.
- **ביטא (β)** - בהתאם לביטאות של חברות דומות, אמדנו את הביטא הממונפת של החברה בכ- 1.03.
- **פרמיית הסיכון של השוק (Rm-Rf)** - פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק נקבעה בהתאם לפרמיית הסיכון המאפיינת משקיע בין לאומי - 5.0% ע"פ נתוני KROLL.
- **פרמיית סיכון נוספת (ARP)** - בהתאם למחקר KROLL, אמדנו את פרמיית הסיכון הנוספת של החברה בכ- 7.64%.
- **שיעור התשואה על החוב** - אמדנו את שיעור התשואה על החוב של החברה בכ- 8.85% עפ"י ההתבסס על תשואה על חוב לזמן ארוך ברמת סיכון המתאימה לחברה.
- **שיעור המינוף (D/D+E)** - מנייתוח שביצענו נמצא כי רמת החוב של החברה נאמדת בכ- 50%. משכך, אמדנו את שיעור המינוף של החברה בכ- 50%.
- **שיעור מס אפקטיבי** - נלקח שיעור מס אפקטיבי של כ- 23% בהתאם לשיעור המס בישראל בטווח הארוך.

מקור: מערכת CapitalIQ.

מהצבת הנתונים לעיל בנוסחה לחישוב Re, עולה כי Re הינו כ- 17.7% וה- WACC הינו כ- 12.25%.

## תחשיב WACC

להלן טבלה המציגה את פירוט חישוב ה-WACC:

שיעור תשואה על ההון	ערך	הערות
Rf	4.93%	עפ"י נתוני תשואה של אג"ח לא צמודות של ממשלת ישראל ל-10 שנים ליום 06.06.2024 (שערי ריבית)
Rm-Rf	5.0%	Kroll
Beta	1.03	ביטא של חברות ההשוואה
ARP	7.64%	Kroll
<b>תשואה על ההון</b>	<b>17.7%</b>	

שיעור תשואה על החוב	ערך	הערות
Rd	8.85%	דירוג סינטי
Tax	23%	שיעור המס הצפוי של החברה
<b>Rd*(1-Tax)</b>	<b>6.82%</b>	

שיעור המינוף	ערך	הערות
D/D+E	50%	על פי מינוף החברה
E/D+E	50%	על פי מינוף החברה
<b>שיעור ההיוון (מעוגל)</b>	<b>12.25%</b>	

## ג. הערכת שווי צבר פרויקטים

תחזית	תחזית	תחזית	תחזית	תחזית	באלפי ש"ח
2028	2027	2026	2025	7-12.2024	
156,972	136,960	93,500	76,068	8,119	רווח ישיר צפוי מצבר פרויקטים
11.8%	17.9%	22.8%	28.2%	18.0%	שיעור רווח ישיר
(86,123)	(49,755)	(26,616)	(17,504)	(2,932)	הוצאות תקורה (מכירה ושיווק והנה"כ) המיוחסות לצבר פרויקטים
<b>70,849</b>	<b>87,206</b>	<b>66,884</b>	<b>58,564</b>	<b>5,187</b>	<b>רווח תפעולי מצבר פרויקטים</b>
(13,250)	(7,655)	(4,095)	(2,693)	(451)	חיוב תורם בגין המותג
(13,248)	(18,297)	(14,441)	(12,850)	(1,089)	הוצאות מס
<b>44,352</b>	<b>61,254</b>	<b>48,347</b>	<b>43,021</b>	<b>3,647</b>	<b>רווח תפעולי לאחר מסים</b>
(269)	(156)	(83)	(55)	(9)	חיובים תורמים נוספים
-	81,000	10,500	(81,000)	(10,500)	השקעות הוניות
<b>44,082</b>	<b>142,099</b>	<b>58,764</b>	<b>(38,034)</b>	<b>(6,863)</b>	<b>תזרים מזומנים להיוון</b>
4.07	3.07	2.07	1.07	0.32	תקופה להיוון
1.60	1.43	1.27	1.13	1.04	מחלק היוון (WACC=12.25%)
27,544	99,634	46,250	(33,602)	(6,616)	תזרים מהיוון
				<b>133,211</b>	<b>סה"כ ערך נוכחי של התזרימים, לפני הטבת מס</b>
				29,089	שווי הטבת מס
				<b>162,299</b>	<b>שווי הוגן בתוספת הטבת מס</b>

## ד. תחשיב WARA

אלפי ש"ח	שווי	שיעור היוון	משקל
נכסים תפעוליים	549,729	12.25%	9%
נכסים אחרים	71,870	12.25%	1%
מותג	6,236	12.25%	0%
צבר פרויקטים בביצוע	124,970	12.25%	2%
סה"כ נכסים תפעוליים	752,805		12.25%
<b>נכסים פיננסיים / (התחייבויות פיננסיות)</b>			
רכישה במחיר הדמנותי (מוניטין שלילי)	(72,966)		
התחייבויות פיננסיות, נטו	(432,651)		
נכסים אחרים	30,763		
סך עלות צירוף עסקים	277,951		

# 1. פרטי מעריך השווי

פאהן קנה יועצים הנה חברת הבת של משרד פאהן, קנה ושות', רואי חשבון, הנמנה על ששת המשרדים הגדולים בישראל.

פאהן קנה יועצים מהווה את זרוע ה-**Advisory services** של רשת **Grant Thornton** העולמית, המתמחה בהובלת עסקאות בינלאומיות, ביצוע הערכות שווי וייעוץ בביצוע עסקאות, הנפקת חברות בבורסות בעולם וייעוץ ניהולי ומימון פרויקטים.

**רו"ח שלומי ברטוב**, שותף ומנכ"ל פאהן קנה יועצים, בעל תואר שני במינהל עסקים (MBA) ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

מר ברטוב הינו בעל ניסיון עשיר בליווי וייעוץ לחברות מהגדולות במשק.

**רו"ח רומן פלק**, שותף בפאהן קנה יועצים, בעל תואר שני בכלכלה (MA) ובעל תואר ראשון בהצטיינות בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.

# ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8ב לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
1	זהות התאגיד שהזמין את ההערכה וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	אריאל פשין, סמנכ"ל כספים, אאורה השקעות בע"מ
2	מועד התקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי	יוני-24
3	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA) במסגרת רכישת מניות קבוצת מגידו י.ק. בע"מ
4	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי ושיפוי וזהות נותן השיפוי	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
5	היה נושא ההערכה נכס הנסחר בבורסה, יציגו השער הגבוה ביותר, הנמוך ביותר והממוצע של שווי הנכס בששת החודשים שקדמו לתאריך התוקף, בהתחשב בכל חלוק, פיצול או הנפקת זכויות בתקופה האמורה.	ל.ר.
6	הסתכמה הערכת שווי על הערכות מהותיות של מומחים נוספים, יצורפו להערכת השווי הערכות של המומחים הנוספים וכן יבואו כל הפרטים הנדרשים בתוספת זו גם ביחס להערכות המומחים הנוספים, בשינויים המחוייבים.	ל.ר.
7	נעשו עסקאות קודמות בנושא ההערכה, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התוקף, יפורט השווי בעסקאות אלה + עסקאות השוואה נוספות.	ל.ר.
8	שינויים מהותיים בהערכת השווי שנעשו בעקבות בקשות גילוי או הבהרה של הרשות או של עובד שהיא הסמיכה לכך.	ל.ר.
9	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי <b>בעשרים וחמישה אחוזים</b> או יותר, מהשווי הממוצע בבורסה בששת החודשים אשר קדמו לתאריך התוקף או מהשווי הנגזר מעסקאות קודמות, יוסברו ההפרש בין שווי כאמור להערכת השווי וההצדקה לכך.	ל.ר.
10	סטה השווי שנקבע בהערכת השווי <b>בארבעים אחוז</b> או יותר מהשווי שנקבע בהערכות שווי אחרות שפורסמו בציבור במסגרת דיווח לפי חוק ניירות ערך, במהלך השנתיים שקדמו להערכת השווי, יבואו הנתונים מהערכות השווי האחרות וההנחות שבבסיסן.	ל.ר.



# ז. גילויים נדרשים בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סעיף	גילוי נדרש	הגילוי
11	הערכות השווי תכלול פרטים על הערכות שווי קודמות של נושא ההערכה שעשה אותו מעריך שווי, לרבות פרטים אלה:	נא ראו להלן
11.1	ניתנה הערכת שווי קודמת <b>בשלוש השנים</b> שקדמו לתאריך התוקף של הערכת השווי, יפרט מעריך השווי את תאריך התוקף של הערכות השווי הקודמות, את השווי שנקבע בהן ואת הסיבות שבעטיין ניתנו;	במהלך שנתיים אחרונות ביצענו עבודות כלכליות נוספות הבאות: - בחודש נובמבר 2023 ביצענו עבודת הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA) במסגרת רכישת מניות מגידו י.ק בע"מ. - בחודש נובמבר 2022 ביצענו עבודת הקצאת עלות צירוף עסקים (PPA) במסגרת רכישת מניות מגידו י.ק ביצוע בע"מ. - בחודש דצמבר 2021 ביצענו עבודת הערכת שווי חברת מגידו י.ק. ביצוע בע"מ.
11.2	סטה השווי שנקבע בהערכות השווי הקודמות <b>בעשרים אחוזים או יותר</b> מהשווי שנקבע בהערכת ל.ר. השווי, סטה הרווח או ההפסד שחושב בהתאם להערכות השווי הקודמות בעשרה אחוזים או יותר מהרווח או ההפסד שמחושב לפי הערכת השווי, או ששיטת ההערכה בהערכת השווי הייתה שונה משיטת ההערכה בהערכות השווי הקודמות, ייתן לכך מעריך השווי גילוי ויסביר את השינויים העיקריים בהנחות ובאומדנים המהותיים בציון העובדות שהביאו לשינויים אלה;	ל.ר.
11.3	היו הפרשים בין התוצאות הכספיות שהונחו בבסיס הערכות השווי הקודמות לבין התוצאות הכספיות בפועל, יצינו הפרשים אלה ויינתן להם הסבר.	ל.ר.
<b>פרטי המעריך:</b>		
1	שם מעריך השווי, חתימתו על הסכם ההתקשרות ותאריך החתימה; היה מעריך השווי תאגיד, יצורפו גם פרטי נותן הערכת השווי וחתימתו	ראה נספח ו' בעבודה.
2	פרטי השכלתו של מעריך השווי	ראה נספח ו' בעבודה.
3	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
4	התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי	ראה פרק 'תנאים מגבילים' בעבודה.
5	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה	ראה נספח ו' בעבודה.

© 2024 Fahn Kanne Consulting Ltd. All rights reserved.

Fahn Kanne Consulting Ltd is a subsidiary of Fahn Kanne & Co., the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL).

GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

