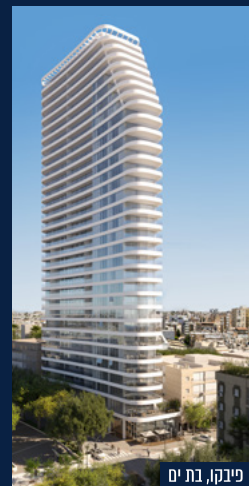


דוח רבעוני

30
בספטמבר
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



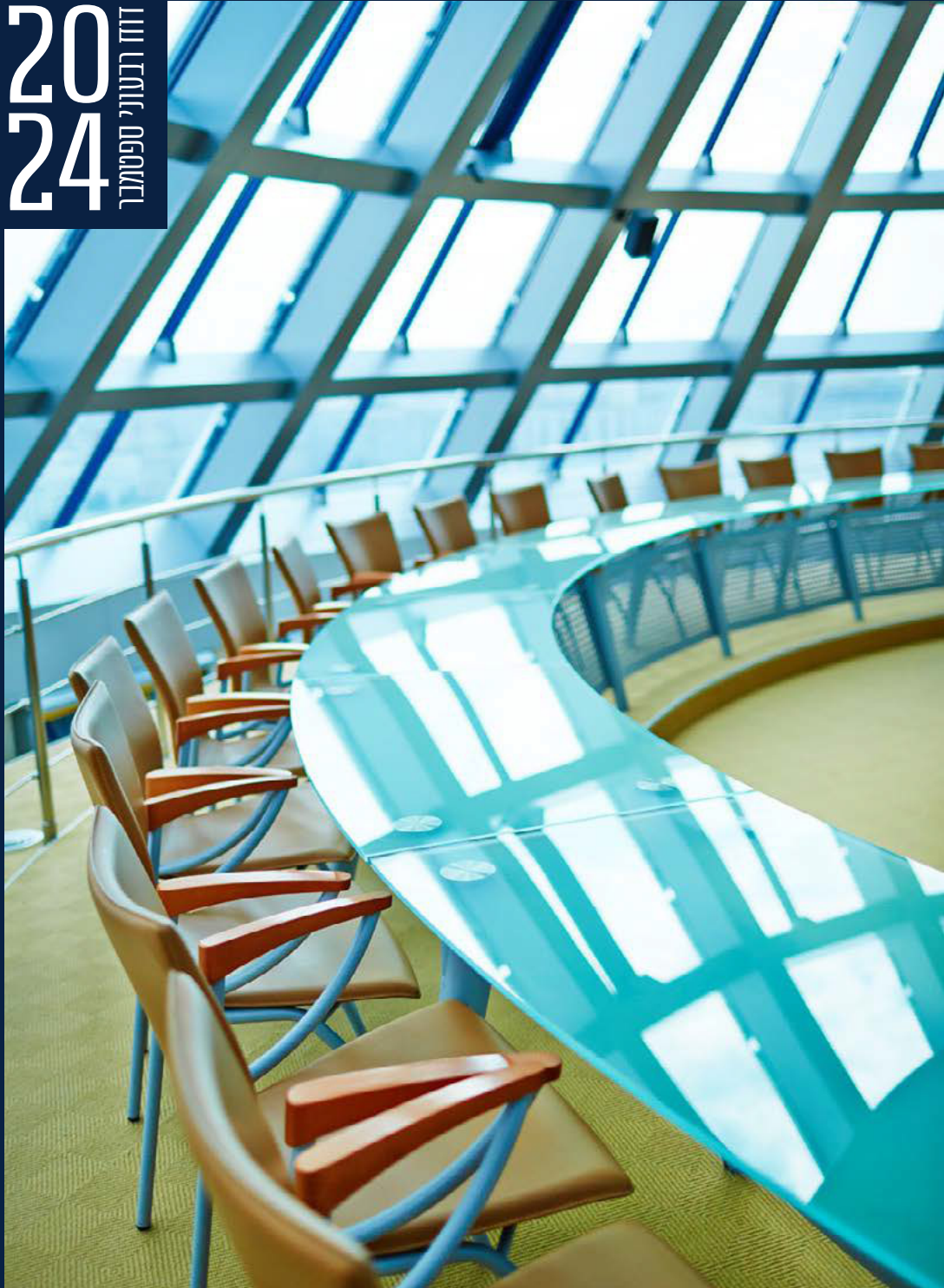
מחדשים את ישראל

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20
24

דוח רבעוני ספטמבר



AURA

מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

כללי

1.

החברה הינה חברה ציבורית אשר מנייתיה 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 ה"מסורתית" וכן במסגרת פרויקטים אלה מפתחת החברה מרכזים מסחריים מניבים שכונתיים. בחודש יוני 2024 רכשה החברה את 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, 152 פרויקטים הכוללים כ- 65,026 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 50,979 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 126 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 59,266 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 45,492 יח"ד).

בשנת 2024 החברה השלימה בניית 780 יח"ד. החברה מסרה עד כה את הדירות בחולון ומרבית הדירות ברמת השרון ובן שמן. יתרת הדירות המכורות שתמורתן שולמה ברמת השרון ובן 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 ה"מסורתית" (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- 59,266 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 ביעדיה, 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 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- 109,599 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- 98 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 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 חלק 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 בוחנת את האפשרות להנפקה ראשונה לציבור של ניירות הערך של מגידו במהלך שנת 2025. חברת מגידו הגישה ביום 30 בספטמבר 2024, לרשות ניירות ערך ולבורסה טיוטה ראשונה לא פומבית של תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, לפיו חברת מגידו עשויה להציע ניירות ערך לציבור ואשר ישמש גם כתשקיף מדף של חברת מגידו. מובהר כי אין כל ודאות באשר לעצם ביצוע הנפקה לציבור של ניירות ערך של חברת מגידו כאמור, היקפה, תנאיה ומועד ביצועה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 1 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-607269), אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

החברה פועלת להרחבת פעילות מגידו והגדלת פעילותה העסקית.

התמורה בגין רכישת כל הזכויות במגידו עמדה על 280,000,000 ש"ח. 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. עם העברת הבעלות והשליטה, החברה החלה לנהל את מגידו והתאגידים הקשורים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

ביום 15 באוקטובר 2024 החברה שילמה את יתרת התמורה למוכרים בסך של 120,000,000 ש"ח (להלן בסעיף זה: "יתרת התמורה"). כל התמורה למוכרים, לרבות יתרת התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה. עם השלמת התמורה כאמור, מלוא המניות של חברת מגידו המוחזקות על ידי החברה מוחזקות כעת ללא שעבודים.

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), ביום 6 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059208), וביום 15 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611038) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.3. מכירות, קידום ביצוע בפרויקטים והתחלות בנייה חדשות

סה"כ מכרה קבוצת אאורה 656 יח"ד בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2024, לעומת 335 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור כ- 96% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 131 יח"ד נוספות, ובסה"כ בשנת 2024 נמכרו 787 יח"ד.

יעד המכירות המקורי של החברה לשנת 2024 היה מכירת 600 יח"ד. במהלך השנה עדכנה החברה את יעד המכירות השנתי ל- 800 יח"ד. כבר עתה ברור שהחברה תעבור את היעד העדכני באופן ניכר ותמכור למעלה מ- 800 יח"ד בשנת 2024.

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

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/ביצוע של 18 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ- 5,082 יח"ד חדשות. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, מגידו נמצאת בשיווק/ביצוע של 9 פרויקטים שונים עם כ- 899 יח"ד חדשות. סה"כ לקבוצת אאורה 27 פרויקטים בשיווק/ביצוע הכוללים 5,981 יח"ד, מהם 4,807 יח"ד למכירה ע"י קבוצת אאורה.

מתוך פרויקטים בביצוע של קבוצת אאורה, כ- 74% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנים 2025-2027.

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 איוז מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איוז מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איוז מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איוז 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- 26 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 11,942 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 9,240 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 29 בספטמבר 2024, פרסמה מידרוג כי היא מעלה את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרות ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח) שהנפיקה החברה מ- A3.il עם אופק יציב ל- A2.il עם אופק יציב. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606496), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 מידי 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 מידי 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 מידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אסמכתא : 037260-01-2024), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.3 להלן.

ביום 6 באוקטובר 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) על דרך ההרחבה בסך של עד 130 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא : 608012-01-2024), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.4 להלן.

ביום 3 בנובמבר 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) על דרך ההרחבה בסך של עד 55 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא : 613321-01-2024), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.5 להלן.

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. עד לחודש ספטמבר 2025 צופה החברה להתחיל שיווק/ ביצוע ב- 9 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 4,588 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,691 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 4 פרויקטים נוספים הכוללים 1,432 יח"ד אשר עד לחודש ספטמבר 2025 צופה החברה להתחיל שיווק וביצוע שלהם.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק וביצוע 13 פרויקטים חדשים הכוללים 6,020 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 5,123 יח"ד).

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה 108 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 52,077 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 40,101 יח"ד). ב- 53 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%. עוד יצוין כי מגידו מקדמת 4 פרויקטים נוספים אשר יכללו 948 יח"ד (חלקה האפקטיבי של מגידו הינו כ- 948 יח"ד).

סה"כ מקדמת קבוצת אאורה 112 פרויקטים בתכנון, הכוללים 53,025 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	7-9/2023	7-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	
190,983	41,247	79,559	123,732	228,335	רווח גולמי כולל של החברה
18.4%	18.2%	25.4%	16.2%	22.0%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
174,780	30,197	76,790	103,090	296,622	רווח תפעולי
22,725	4,854	(15,836)	(6,531)	(38,538)	הוצאות מימון, נטו
118,344	26,768	47,735	74,917	255,931	רווח נקי
41.4%	39.9%	35.2%	39.9%	35.2%	הון ל-CAP, נטו

הכנסות החברה גדלו בשיעור 36% בתשעת 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 לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2024 הסתכם בכ-228.3 מיליוני ש"ח המהווה כ- 22% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 123.7 מיליוני ש"ח שהיווה כ- 16% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 85% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד בשנת 2024, וכן עלייה של כ- 36% בשיעור הרווחיות הגולמית ממכירת יח"ד בשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן, הרווח התפעולי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2024 הסתכם בכ- 296.6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 103 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 188% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2023.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לכ- 35.2% לעומת 39.9% 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, יכניס לקופת החברה כ- 85 מיליוני ש"ח בשנה הקרובה, ויגדיל את ההון העצמי של החברה בהתאם.

לסיכום, הרווח הנקי של קבוצת אאורה לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2024 הסתכם בכ- 258 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 78.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור כ- 230% הנובע בעיקר מעלייה משמעותית בהכנסות, ברווח הגולמי, רווחיות גולמית, הכנסות חד פעמיות בגין עסקת חברת מגידו ומהכרה לראשונה בנכס מס דחה 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 יכולת ביצוע עצמאיות לא מוגבלות, ומהווה אלטרנטיבה לקבלנים חיצוניים שבנו את הפרויקטים של החברה עד היום.

החברה משתפת 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 הדיור, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדיור 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, התנדויות 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.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד .2

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

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

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי בין תשעת החודשים לשנת 2024 לבין תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
			2023	2024	2023	2024	
הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה מגידול בהכנסות בפרויקטים הקיימים וכן כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יחיד שמבצעת החברה, וכן שיפור ברווחיות הגולמית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, איחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) תרמה כ-45 מ' ש"ח להכנסות, סך של כ-32 מ' לעלות היחיד וסך של כ-12 מ' ש"ח ברווח הגולמי.	273,985	1,039,871	226,255	313,501	764,447	1,038,432	הכנסות ממכירת יחיד
	(169,382)	(848,888)	(185,008)	(233,942)	(640,715)	(810,097)	עלות היחיד שנמכרו
	104,603	190,983	41,247	79,559	123,732	228,335	רווח גולמי
עיקר השינוי נובע מאיחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו.	(2,092)	(18,981)	(4,795)	(6,967)	(15,784)	(17,876)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח מהוות כ- 3.2% מההכנסות, שיפור ביחס לתקופה המקבילה אשתקד שבה הוצאות ההנהלה וכלליות היוו כ- 3.3% מההכנסות. שינוי בסך של כ-4 מ' ש"ח נובע מאיחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו. עיקר יתרת הגידול נובעת בעיקר מגידול בדמי שכירות של משרדי החברה בסך של כ-1 מיליון ש"ח עקב השכרת שטחים נוספים לשימוש החברה וכן מעליה בשכר בסכום דומה.	(7,625)	(31,949)	(9,263)	(12,463)	(25,470)	(33,095)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	42	38	4	(39)	38	80	הכנסות אחרות, נטו
לפרטים נוספים בדבר רכישת חברת מגידו ראה ס' 1.1.2 לעיל.	72,966	-	-	-	-	72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
ראה ביאור 39.3 לדוח הכספי	25,638	34,689	3,004	16,700	20,574	46,212	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	193,532	174,780	30,197	76,790	103,090	296,622	רווח תפעולי
הוצאות המימון, נטו עלו בעיקר בשל הגידול בהיקפי האשראי, גידול בהיקף סדרות אגרות החוב ועליית מדד המחירים לצרכן.	(32,007)	(22,725)	4,854	(15,836)	(6,531)	(38,538)	הוצאות מימון, נטו
עיקר השינוי נובע מאיחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו.	810	879	164	909	496	1,306	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	162,335	152,934	35,215	61,863	97,055	259,390	רווח לפני מיסים על הכנסה
עיקר השינוי בסעיף זה נובע מהכרה לראשונה בנכס מס בגין הפסדים מועברים ברבעון ראשון בסך של 39 מ' ש"ח. מאידך, גידול ברווח התקופה הגדיל את הוצאות המס.	18,679	(34,590)	(8,447)	(14,128)	(22,138)	(3,459)	מיסים על ההכנסה
	181,014	118,344	26,768	47,735	74,917	255,931	רווח נקי לתקופה
הקיטון בהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ נובע מכך שבשנת 2023 חלה היחלשות בשקל לעומת האירו בשיעור של כ-8% לעומת היחלשות של כ-3.5% בשנת 2024.	(1,505)	2,801	399	1,616	3,228	1,723	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	179,509	121,145	27,167	49,351	78,145	257,654	רווח כולל לתקופה

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

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
הירידה נובעת בעיקר מפעילות שוטפת של החברה ומרכישת חברת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל). מאידך, חל גידול בנטילת אשראי בנקאי על ידי החברה ומגיוס חוב באמצעות אג"ח.	(38,754)	104,500	72,425	65,746	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע ממימוש הפיקדונות לטובת הפעילות השוטפת בחשבונות ליווי הפרויקטים.	(58,894)	275,544	286,178	216,650	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
הגידול נובע משערוך ניירות ערך בתקופת הדוח.	561	24,861	26,894	25,422	ניירות ערך סחירים
הגידול נובע בעיקר מרכישת מגידו.	21,136	68,000	116,182	89,136	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.	331,322	663,017	514,470	994,339	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
נובע מרכישת מגידו.	7,423	-	-	7,423	נכס בלתי מוחשי
נובע מרכישת מגידו.	1,940	-	-	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 כ-143 מ' ש"ח בגין רכישת מגידו.	333,274	1,523,811	1,609,004	1,857,085	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומרקעין לבנייה
	589,008	2,659,733	2,625,153	3,257,741	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מרכישת מגידו.	17,823	13,795	13,190	31,618	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי.	(879)	2,467	2,445	1,588	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
עיקר הגידול מהשקעה בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון. מתוך סך כל הגידול, סך של כ-553 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו.	714,648	167,828	155,530	882,476	מלאי מרקעין לבנייה
עיקר הגידול בסך של כ-46 מ' ש"ח בגין שיערוך וכן מרכישת מגידו בסך של כ-47 מ' ש"ח.	124,151	259,094	243,670	383,245	נדל"ן להשקעה בהקמה
ללא שינוי מהותי.	1,658	11,733	11,893	13,391	רכוש קבוע, נטו
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	9,762	7,001	10,048	16,763	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	-	20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	867,163	482,391	457,249	1,349,554	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,465,171	3,142,124	3,082,402	4,607,295	סה"כ נכסים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
גידול בסך 446 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) וכן מגידול בהיקף האשראי בסך הנובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.	669,332	850,767	681,797	1,520,099	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
נובע מרכישת מגידו.	1,400	-	-	1,400	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזקת למכירה
במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ח והרחיבה את סדרה י"ז בסך כולל של 247 מ' ש"ח מאידך נפרעו במהלך התקופה כ-56 מ' אג"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שטופות).	135,125	305,904	431,207	441,029	אגרות חוב
גידול בסך 13 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו ומגידול בשל הגדלת היקף הפעילות.	30,631	150,931	123,200	181,562	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עיקר הגידול בסעיף זה נובע מגידול בסך 120 מ' ש"ח נובע מיתרת התמורה שטרם שולמה בגין רכישת חברת מגידו, מעלייה בסך של כ-14 מ' ש"ח בגין מע"מ לתשלום, מעלייה של כ-15 מ' ש"ח בגין הפרשה לבדק ויתרת הזכאים בספרי חברת מגידו בסך של כ-9 מ' ש"ח.	164,850	88,748	161,028	253,598	זכאים ויתרות זכות
הקיסטון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	(66,514)	155,026	210,899	88,512	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	3,408	6,722	8,934	10,130	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
מחד, הגידול נובע מפרויקטים חדשים בסך של כ-235 מ' ש"ח, מאידך הקיסטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	131,058	416,291	445,237	547,349	התחייבויות לבעלי קרקע
	1,069,290	1,974,389	2,062,302	3,043,679	סה"כ התחייבויות שוטפות
ללא שינוי מהותי.	97	-	-	97	הטבות לעובדים
החברה הכירה בחוזים חדשים בעיקר בגין חכירת משרדי החברה.	6,499	437	1,244	6,936	התחייבות בגין חכירה
ראה הסבר בסעיף זה בהתחייבויות שוטפות.	69,813	196,664	152,009	266,477	אגרות חוב
הגידול בסך של כ-42 מ' ש"ח הינו בגין רכישת מגידו וגידול בסך 42 מ' ש"ח כנגד הוצאות מס בגין רווחים שימוסו בעתיד, מאידך קיים קיסטון במסים נדחים בגין הכרה לראשונה בנכס מס בסך של כ-39 מ' ש"ח בגין הפסדים מועברים של חברה בת.	43,810	70,631	58,425	114,441	מיסים נדחים
	120,219	267,732	211,678	387,951	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע ממימוש אופציות ורווחים שהוכרו במהלך תקופת הדוח.	275,700	882,030	791,454	1,157,730	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	(38)	17,973	16,968	17,935	זכויות שאינן מקנות שליטה
	275,662	900,003	808,422	1,175,665	סה"כ הון
	1,465,171	3,142,124	3,082,402	4,607,295	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
1.35	1.07	יחס שוטף
28.6%	25.5%	יחס ההון לסך המאזן
41.4%	35.2%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
34.3%	29.6%	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 בספטמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 65,746 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	שנת 2023 שנת 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר		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 ומהשקעה במלאי בניינים בהקמה. 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). ברבעון הנוכחי קיים תזרים חיובי מפעילות שוטפת בעקבות קבלת טופס 4 בפרויקטים ברמת השרון, בן שמן וחולון.	67,261	94,886	92,334	67,261	104,500	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(564,729)	(303,200)	24,275	(452,267)	(376,484)	
התזרים השלילי מפעילות 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)	3,031	(7,596)	(15,687)	(91,679)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסי אג"ח ומימושי אופציות בתקופה.	607,065	277,700	(43,270)	473,099	429,405	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון
ללא שינוי מהותי.	32	8	3	19	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	104,500	72,425	65,746	72,425	65,746	יתרת מזומנים לסוף תקופה

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.

2.3.3. הסכמי מימון

2.3.3.1. לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 2.3.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

2.3.3.2. ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה אאורה אימג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת, בבעלות החברה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "התאגיד הבנקאי") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אימג'ין גבעתיים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי הכספי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 512 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין קבלת היתר חפירה ודיפון, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת

האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח בין 0.9%-0.5%, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.3.3 ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה חברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בת של החברה, עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "התאגיד הבנקאי") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט המסחר באימג'ין גבעתיים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 11.9 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתר חפירה ודיפון, והעמדה של הון עצמי מינימלי. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח בין 0.9%-0.5%, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.3.4 ביום 30 ביולי 2024 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ יחד עם עמיתים נוספים (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט לינק יהוד (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 400 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשוניים בדרגה, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח בין 0.9%-0.5% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.4 ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2024 שהסתכם בסך של כ- 214 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 519 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 22 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.09.2024 (באלפי ש"ח)	
2,008,606	(1,249,135)	3,257,741	נכסים שוטפים
(1,810,278)	1,233,401	(3,043,679)	התחייבויות שוטפות
198,328	(15,734)	214,062	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות

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 קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך 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 בספטמבר 2024, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 לחיזוי 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.

2.4

עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל

מס' יח"ד בפרויקט שנתרו למכירה ליום פרסום הדוח	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח	סטטוס הפרויקט	
1,671	3,908	5,082	18	החברה	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
146	899	899	9	מגידו	
1,817	4,807	5,981	27	סה"כ קבוצת אאורה	
טרם החל שיווק	3,691	4,588	9	החברה	פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
	1,432	1,432	4	מגידו	
	5,123	6,020	13	סה"כ קבוצת אאורה	
טרם החל שיווק	19,274	25,615	54	החברה	פרויקטים בתכנון מתקדם
	-	-	-	מגידו	
	19,274	25,615	54	סה"כ קבוצת אאורה	
טרם החל שיווק	20,827	26,462	54	החברה	פרויקטים בתכנון עתידי (*)
	948	948	4	מגידו	
	21,775	27,410	58	סה"כ קבוצת אאורה	
	50,979	65,026	152	סה"כ פרויקטים	

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

למועד אישור דוח זה, 27 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,981 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,807 יח"ד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 2,859 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- 3 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו כ- 2.7 מיליארד ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 793 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 2.2 מיליארד 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 6,020 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 5,123 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 2.25 מיליארד ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 2.1 מיליארד ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצוין כי קבוצת אאורה מקדמת רישוי, תב"עות והחתימת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 112 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 53,025 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 41,049 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדירור 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 הדירור 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	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2024	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.09.2024	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.09.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	100%	240	176	173	98%	-	1	450,065	82,770	81,259	1,511	2024
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	75%	460	435	321	74%	53	1	501,233	163,397	81,733	81,663	2025
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	75%	234	154	136	88%	1	-	249,356	37,742	21,254	16,488	2025
אאורה בן שמן	לוד	99%	500	500	432	86%	36	3	775,510	216,485	175,174	41,311	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	100%	40	36	35	97%	2	1	101,964	19,119	18,585	533	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (3)	רמת גן	51%	522	369	202	55%	9	-	572,214	337,480	73,821	263,659	2026
"ONLY גבעתיים" [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	20%	168	108	61	56%	17	2	221,709	137,893	13,143	124,749	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	43%	305	209	134	64%	47	-	401,055	206,161	53,639	152,522	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	20%	447	329	166	50%	41	6	514,371	375,207	31,325	343,882	2027
בן שמן מגרש 104	לוד	65%	102	102	83	81%	12	-	173,408	56,741	28,018	28,723	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (3)	רמת גן	29%	198	110	63	57%	12	1	205,382	132,856	18,379	114,477	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	20%	120	97	35	36%	-	-	110,388	113,494	6,800	106,694	2027
סרלן חולון [פינוי בינוי]	חולון	34%	89	57	33	58%	10	-	63,711	21,773	3,711	18,062	2026
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	16%	85	61	49	80%	7	-	124,009	37,493	4,125	33,368	2026
אליהו ברלן תל אביב (5)	תל אביב	15%	41	22	7	32%	5	-	23,272	40,628	389	40,240	2026
גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט') [פינוי בינוי] (1) (3)	גבעתיים	-	557	383	93	24%	93	-	291,296	335,554	-	335,554	2029
לינק (שוק אשכנזי) יהוד [פינוי בינוי] (1)	יהוד	-	444	330	101	31%	101	15	169,102	192,589	-	192,589	2028
רסקו חדרה	חדרה	-	530	430	27	6%	27	56	54,381	149,678	-	149,678	2028
אוטופיה - אופקים	אופקים	100%	43	43	42	98%	-	-	81,176	24,777	24,479	298	2024
ויזן חורשת נוח	אופקים	100%	50	50	50	100%	-	-	53,910	15,760	15,671	89	2024
פארק אורבן	עפולה	60%	80	80	72	90%	36	1	98,371	25,081	12,869	12,212	2026
אורות המושבה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	79%	84	84	84	100%	-	-	108,126	10,995	8,404	2,591	2025
KY - כפר יונה	כפר יונה	73%	148	148	107	72%	14	2	154,018	85,532	50,490	35,042	2025

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2024	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.09.2024	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
רובע אלונים 1 - מגדל העמק (5)	מגדל העמק	98%	187	187	5	100%	187	-	204,806	59,778	57,657	2,121	2026
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (5)	מגדל העמק	40%	61	61	15	92%	56	1	103,637	27,220	9,454	17,766	2026
מגידו ליד האגם	אופקים	6%	156	156	104	67%	104	11	116,956	65,235	2,523	62,711	2026
BETWEEN	אופקים	-	90	90	6	7%	6	30	8,072	36,941	-	36,941	2027
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע			5,981	4,807	653		2,859	131	5,931,498	3,008,379	792,902	2,215,474	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (4)					3			-					
סה"כ מכירות אורה					656			131					
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח					787								

- (1) במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
(2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.
(4) המדובר בפרויקט יהוד הגנים התלויים שלב ד'.
(5) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.

(א) אאורה רמת השרון שלב 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. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-085269), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות נמכרו 174 מתוך 176 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ב) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

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 322 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ג) מתחם הראה, רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 136 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ד) אאורה בן שמן 500 יח"ד

החברה החלה בתהליך מסירת הדירות המכורות בפרויקט. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 500 יחידות דיור. החברה מעריכה תמכור את יתרת הדירות הלא מכורות עד לרבעון הראשון של שנת 2025. 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 435 מתוך 500 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ה) חולון מגרש 210, ח/370

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 כל הדירות בפרויקט.

(ו) אאורה רמת חן, רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 202 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ז) פרויקט "גבעתיים ONLY"

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 63 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.

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

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 134 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 172 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 64 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) סרלין 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 33 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 ברלין (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 7 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, 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 חתמה הסכמי ליווי עבור פרויקט המגורים ופרויקט המסחר עם בנק מלווה. לפרטים ראה סעיף 2.3.3.2 לעיל.

ביום 1 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי הוציאה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים בפרויקט, וכי פינויים יעשה תוך 90 ימים. החברה צפויה להתחיל בעבודה ההרסה, החפירה והדיפון בחודש דצמבר 2024, כאשר עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 56 חודשים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096802), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 93 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 מונסון בשיתוף עיריית יהוד מונסון. לאחר סיום שיווק הדירות לתושבי יהוד מונסון, המשיכה החברה בשיווק יתרת הדירות. בחודש אוגוסט 2024 החברה חתמה הסכם ליווי עם גורם מממן.

ביום 29 באוגוסט 2024 הודיעה החברה כי הוציאה הודעת פינוי לדיריים הוותיקים בפרויקט. שטח הפרויקט יפונה מדיירי הוותיקים תוך 90 ימים והחברה צפויה להתחיל בעבודות ההריסה, החפירה והדיפון בחודש דצמבר 2024. בניית הפרויקט תימשך כ- 40 חודשים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-095809), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2024 התקבל לפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון, הבנייה צפויה להתחיל בחודש דצמבר 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 116 יח"ד מתוך 330 יח"ד לשיווק.

(יח) **אאורה 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. ביום 2 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי החלה בשיווק. לפרטים לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600094), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט בחודש מרץ 2025, וכי בניית הפרויקט תימשך כ- 56 חודשים.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 83 יח"ד מתוך 430 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	322	322	123,436	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	256,019	ל.ר.	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
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	300	224	109,094	88%	42
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	119,532	100%	48
KAVA (4)	טבריה	210	210	124,604	ל.ר.	48
ZARKA	גיסר א זרקא	154	154	77,793	ל.ר.	48
אפיקי נחל מחיר מטר	אופקים	676	676	117,152	ל.ר.	36
MONFORT	מעלות	392	392	80,904	ל.ר.	48
סה"כ		6,020	5,123	2,249,013		

- (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%.
 (4) 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- 4.5 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל מהרבעון הרביעי של שנת 2025.

(א) בן צבי – שמורק, נתניה [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה מהועדה המקומית נתניה, היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל הפרויקט. החברה פועלת להתחיל את השיווק והביצוע של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

(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 התביע של הפרויקט. החברה צופה ששיווק הפרויקט יחל ברבעון הראשון של שנת 2025. 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. צא' - לוד

בהמשך לאמור בסעיף 2.6.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, ביום 19 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי חתמה על הסכם עם מנהלת קציני צה"ל למכירת כשליש מדירות שלב א' לקציני צה"ל. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, וכי בניית הפרויקט תימשך כ-40 חודשים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-604243), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(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) תל עדשים (עפולה)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2025.

(ו) 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.

(ז) ויצמן 48-52, יהוד – מונסון

ביום 7 באוקטובר 2024 הודיעה החברה כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז קיבלה החלטה למתן תוקף לתכנית החברה (התביע) וכי החברה תחל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר (מס' אסמכתא : 2024-01-608157), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) מתחם דפנה, תל אביב

לפרויקט תביע מאושרת, כמו כן, תוכנית העיצוב לפרויקט אושרה. החברה החתימה 100% מבעלי הדירות הותיקים על הסכמי פינוי בינוי. החברה הגישה בקשות להיתר בנייה. להערכת החברה שיווק הפרויקט יחל ברבעון השלישי של שנת 2025.

א. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים 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%	✓
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	852	588	86%	✓
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	✓
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	✓
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	85%	✓
רח' שמואל שריא 2	ראשון לציון	205	141	84%	✓
דוד המלך (מתחם 3), לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	83%	✓
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	✓
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי] (3)	פרדס חנה	900	672	82%	✓
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	81%	✓
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	213	152	81%	✓
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	700	480	80%	✓
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	✓
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	80%	✓
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	78%	✓
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	78%	✓
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	77%	✓
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	76%	✓
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	380	290	76%	✓
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	234	162	76%	✓
דרך בית לחם ירושלים [פינוי בינוי]	ירושלים	309	245	76%	✓
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	✓
מתחם סוקולוב 68-70 - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	141	102	74%	✓
רח' אחימאיר 4-8, שכי רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי] (4)	תל אביב	356	212	73%	✓
קרית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	חיפה	736	566	73%	✓
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	71%	✓
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	✓
קוגל - מתחם 8	חולון	300	215	71%	✓
יוספטל מתחם 5 [פינוי בינוי]	קרית ים	414	318	71%	✓
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	✓
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	70%	✓
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	✓
יוספטל מתחם 1 [פינוי בינוי]	קרית ים	414	318	69%	✓
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	✓
שינקין 37-41 כצלנסון 102, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	68%	✓
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	362	269	68%	✓
כצלנסון 104-106, גבעתיים	גבעתיים	166	97	68%	✓
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	68%	✓
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	68%	✓
יהוד כצלנסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	67%	✓
רובינשטיין, יפו [פינוי בינוי]	יפו	1,000	666	67%	✓
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	67%	✓
יוספטל, לוד) מתחם Y)	לוד	575	431	67%	✓
זיבוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	240	161	67%	✓
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	67%	✓
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,000	844	67%	✓
שמואל שריא 2	ראשון לציון	205	141	67%	✓
אופקים	נשר	1,400	1,146	67%	✓
החצב, חולון	חולון	158	122	67%	✓
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	67%	✓
מגדים 10-16, רמת גן	רמת גן	306	204	67%	✓
מתחם סוקולוב 66 - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	71	53	67%	✓
דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19 (מתחם 4), לוד	לוד	516	378	67%	✓
התלמים [עסקת קומבינציה]	רמת השרון	500	250	ל.ר.	
סה"כ		25,615	19,274		54

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

(2) בניטורל בעלי קרקע ושותפים.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

ב. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם הגיעה החברה לרוב דרוש

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
דוד נדב - קרית משה	רחובות	46	22	65%
ויצמן חל"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%
דוד המלך 27, לוד	לוד	160	128	60%
יוספטל מתחם 2 [פינוי בינוי]	קרית ים	560	424	58%
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	56%
למרחב 80-83, פרדס חנה (3)	פרדס חנה	144	113	55%
ברנר 22-26, גיבורים 12-2	טבריה	1,440	1,280	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%
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%
יוספטל גולני, חדרה	חדרה	320	256	50%
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	50%
קרניצי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	205	50%
אופקים [פינוי בינוי] (*)	אופקים	864	720	50%
קרית אליעזר 9, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	50%
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	פתח תקווה	330	230	48%
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%
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	42%
יוספטל מתחם 3 [פינוי בינוי]	קרית ים	274	213	41%
תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים	בת ים	500	346	40%
בן גוריון 61	בת ים	330	200	39%
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	36%
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	875	702	34%
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	30%
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	28%
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	25%
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%
קרית 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
רח' דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	טרם החל
רח' דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	טרם החל
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	טרם החל
בן צבי 17-9, 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 17-3 ומשטרת הישובים 12-24, ירושלים	ירושלים	450	347	טרם החל
מתחם צופית, אילת	אילת	700	572	טרם החל
החשמונאים 40-62, קרית מוצקין	קרית מוצקין	1,180	944	טרם החל
שד' ירושלים 7-52, בית לחם ושכם, באר שבע	באר שבע	670	559	טרם החל
הרצל 21-29, הרב וינרוב 19, 21, טירת הכרמל	טירת הכרמל	264	212	טרם החל
הבסטיליה 10-2 ויציאת אירופה 7-13, חיפה	חיפה	679	521	טרם החל
הבנים, עפולה [פינוי בינוי]	עפולה	348	288	טרם החל
משגב 15, 22-23, 24-22 (א-י), כרמיאל [פינוי בינוי]	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל
סה"כ		26,462	20,827	

2.7. ג. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של מגידו הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (בפרויקט 1)	מס' יח"ד של החברה (בפרויקט 2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
חיפה מחיר מטר	חיפה	406	406	ל.ר.
בני עייש	בני עייש	100	100	ל.ר.
בני עייש	בני עייש	82	82	ל.ר.
ערד	ערד	360	360	ל.ר.
סה"כ		948	948	

2.7.1 מידע נוסף

(א) מתחם מרגולין, נס ציונה

ביום 17 בנובמבר 2024 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה להפקדה את תכנית החברה לפרויקט מרגולין בנס ציונה. במסגרת התכנית ששטחה כ - 60 דונם, ייבנו 852 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במקום 264 יחידות דיור קיימות. החברה מתכוונת להשלים את הליכי התכנון ואישור התב"ע במהלך החודשים הקרובים, וכן מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בתוך כשנה.

(ב) אבן יהודה

ביום 14 בנובמבר 2024 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה להפקדה את תכנית החברה ברחובות בן גוריון והעצמאות בישוב אבן יהודה. במסגרת התכנית ששטחה כ- 20 דונם, ייבנו 364 יחידות דיור חדשות במקום 114 יחידות דיור קיימות. החברה מתכוונת להשלים את הליכי התכנון ואישור התב"ע במהלך החודשים הקרובים, וכן מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בתוך כשנה.

(ג) 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 הרבעון הרביעי לשנת 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.

(ד) 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.

(ה) 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.

(ו) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

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 מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010114), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) 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 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.

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 מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-011902), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) פרויקט הטייסים – ההסתדרות, נס ציונה

ביום 26 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי ביום 22 בפברואר 2024 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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 החודשים הקרובים. 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ט) לוד רחוב שלמה המלך

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

(י) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

בהמשך לאמור בסעיף 2.7.1 (כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, החברה הודיעה כי ביום 23 בינואר 2024, 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 להיהרס 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008026), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יא) 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 להיהרס 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 פינוי 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.

(יב) 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.

ביום 12 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי התקבלה החלטה בועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים על מתן תוקף לתכנית. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-602933), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יג) 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 להיחרס 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 פינוי בינוי מול ב"כ הדיירים הקיימים ותחל מיידית 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.

(יד) 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 להיחרס 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 לדזור (להלן: "הותמ"ל"), והתכנית אושרה להפקדה בתנאים.

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

(טו) 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, 611-612) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 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.

(טז) 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 להיחרס 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 פינוי 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.

(יז) רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה

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 להיחרס 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 הו ותיקים 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.

(יח) רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה

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 להיחרס 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.

(יט) רחובות תנין, קק"ל וכצלנסון, בת ים

ביום 26 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תנין 1,3,5, וכן בתים 2' א', 2' ב', רחוב קק"ל 4,6,8 ורחוב כצלנסון 21,23,25,27 בעיר בת ים (גוש 7131 חלקות 22-30, 37,38,40,47) (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 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.

(כ) מתחם צופית, אילת

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 להיחרס 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.

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

ביום 24 ביולי 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה 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 בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 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 (מס' אסמכתא: 2024-01-077887), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כב) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין

ביום 9 בספטמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החשמונאים 40-62 בקרית מוצקין, על שטח של כ- 17 דונם (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 236 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,180 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, 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 9 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-601961), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 24 בספטמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 7-25 (אי זוגי), בית לחם 2-6 (אי זוגי), שכם 2, שכם 26-28 (אי זוגי), בבאר שבע (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 111 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 670 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, 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 מידי שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605232), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כד) רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל

ביום 7 באוקטובר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 21-29 (אי זוגי), הרב וינרוב 1-15 (אי זוגי), 19, 21 בטירת הכרמל (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 52 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 264 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 מידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608156), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כה) רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה

ביום 10 באוקטובר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הבסטיליה 2-10 זוגי ויציאת אירופה 7-13 אי זוגי בחיפה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 158 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 679 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 מידי שפרסמה החברה ביום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609668), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כו) מכרז רמ"י בערד

ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 360 יח"ד שתשוקנה בשוק החופשי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. החברה מקדמת תכנית חדשה למתחם, שתכלול למעלה מ- 1000 יח"ד וצפויה להשביח את הקרקע באופן משמעותי.

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

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליות ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות הקמה צפויות	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון
22,149	2028	2025	93,608	26,386	-	163,653	29,755	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
4,952	2025	2021	61,955	31,860	-	18,916	3,439	חדרה	אאורה סיטי
5,639	2028	2024	27,670	1,700	-	29,982	5,451	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה) (81%) (1)
3,888	2026	2023	29,224	8,979	-	6,600	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2027	2023	12,458	2,237	-	2,640	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,925	2027	2023	42,969	5,974	-	11,286	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
720	2027	2023	5,544	1,006	-	1,650	300	רמת גן	אאורה EMPIRE
622	2027	2023	5,992	1,524	-	2,035	370	בת ים	אאורה פיבוקו (חלק החברה) (80%) (1)
5,184	2029	2025	30,460	6,399	-	37,538	6,825	חדרה	חדרה רסקו
2,822	2028	2024	23,394	4,171	-	9,240	1,680	יהוד - מונסון	לינק יהוד
1,296	2028	2025	22	22	6,912	3,960	720	אבן יהודה	בן גוריון
3,456	2029	2024	249	249	26,400	5,280	960	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות הקמה צפויות	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון
3,917	2028-2029	2025	73	73	24,276	11,220	2,040	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1)
6,610	2027-2028	2025	212	212	37,281	11,220	2,040	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,080	2028-2029	2025	171	171	7,838	1,650	300	תל אביב	מתחם דפנה
17,966	2030	2025	1,511	1,511	106,677	78,705	14,310	נתניה	בן צבי – שמורק
1,267	2029	2025	34	34	7,392	3,630	660	יהוד	ויצמן 48-52
4,948	2029	2025	297	297	24,388	26,689	4,853	חולון	התותחנים
1,555	2029	2025	30	30	10,886	4,752	864	חולון	החצב
3,683	2028	2025	23,000	29,366	23,000	140,630	9,150	אופקים	דיור להשכרה (4)
		טרם נקבע	5,500	4,056	5,500	24,000	3,750	אופקים	"דירה להשכיר" מסחר (5)
		טרם נקבע	10,672	10,156	10,660	טרם נקבע	8,700	שחרת	אילת (5)
		טרם נקבע	8,200	8,989	8,200	טרם נקבע	9,700	אופקים	מגרש 803 (5)
98,407			383,245	145,402	299,410	595,276	109,599		סה"כ

- (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.
(4) סה"כ 138 יחיד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.
(5) החברה 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 יחיד שימכרו, בדבר תביעה 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 ולאחרי

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.

4.2.1 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: 01-2024-040509), 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: 01-2024-052692), 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 קיומם 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 והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב 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 תוכנית 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: 01-2023-037888) וביום 23 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-106231), 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: 01-2023-042757), 9 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-064591), 10 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-064933), 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-065455), 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-066823), 23 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-069025), 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-069829), 26 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-070201), 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-070936), 30 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-081442), 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-082210), 3 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-083155), 4 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-083560), 5 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-083965), 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-084358), 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-085258), 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-085579), 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-086026), 13 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-086428), 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-086890) ו- 18 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-087457), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.2.4 בחודש אוקטובר 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 לדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, 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. לאחר החלוקה האמורה יתרת העודפים החשבונאיים של החברה הינם בסך של כ- 370,395 אלפי ש"ח והעודפים הראויים לחלוקה בניכוי רכישות עצמיות של מניות הינם בסך של 357,592 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי משלים על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611491), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.3 הנפקת אגרות חוב

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

4.4 השקעות בהון החברה

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 חברה, וביחד עם כתבי האופציות, אם וככל שימושו ואם וככל שימשיכו הניצעים להחזיק במניות הרגילות שהוקצו להם, עשויות להוות 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. לפרטים ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148662) וכן דוח מידי 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 - מפעילות 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 2023², 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 מידי 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.

בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ 84,000 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 84,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606326), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.5 הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו ביאור 15 ג' 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, סיכוני שוק ודרכי ניהולם

5.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

² 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 מידי 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.

5.2 תיאור סיכוני 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 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 הבניה 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 הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-1.69% לעומת עליה בשיעור של כ-1.73% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-3.5% לעומת עליה בשיעור של כ-8% 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 הבניה 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 הבניה 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 הבניה 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 שקובנטט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נקטה במספר 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 דבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-9/2024	2023	2022	
3.52%	3.34%	5.28%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.50%	4.75%	3.25%	ריבית בנק ישראל
1.69%	1.96%	5.03%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה 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 בספטמבר 2024:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	3,191
2%	6,382

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	1,520
0.2%	3,040

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 ובסיס 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 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 ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

6 פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.09.2024:

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 ומיידיים), 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 בהקצאה פרטית, במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת 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. בחודש אוקטובר 2024, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה סך של 125,880,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.01 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ח). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 245,880,000 ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608823) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 9 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609213), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.1.5. בחודש נובמבר 2024, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה סך של 54,120,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.016 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ח). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,00,000 ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613415) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613883), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.1.6. סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 103,228 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 30.09.2024 (4)	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.09.2024	יחס עודפים מינימלי (5) (1)	ליום 30.09.2024	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי (5) (1)	
64.8%	82%	208%	208%	130%	1,158	250	230	220	טו
64.8%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,158	335	320	300	טז
64.8%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,158	450	425	400	יז
64.8%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,158	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 בספטמבר 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 עצינוני 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.

7.7 גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות

7.7

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. במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של 177,160 ש"ח.

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)³, 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.

26 בנובמבר 2024

תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

³ גב' 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	שנת 2024 רבעון 3	
106,942	113,010	106,186	106,400	114,528	114,793	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,385	39,097	43,906	47,753	51,116	59,821	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
15,356	51,269	123,559	153,534	173,194	210,635	עלויות מצטברות בגין בניה
13,627	14,218	14,218	14,218	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
156,310	217,594	287,869	321,905	353,056	399,467	סה"כ עלות מצטברת
147,135	143,512	118,097	112,893	93,150	102,388	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
10,312	5,951	11,859	11,622	7,002	6,778	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
76,131	16,579	27,551	24,271	33,003	24,538	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
321,722	264,599	241,119	211,143	186,931	151,143	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
408,165	287,129	280,529	247,036	226,936	182,459	סה"כ עלות שנותרת להשלמה
0%	28%	54%	61%	68%	75%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3/2025	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 (קומבינציה).

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
100	56	18	13	32	8	53	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,467	6,155	2,109	1,359	3,517	939	5,815	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
13.8	15.3	16.3	16.9	17.6	17.7	17.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
200	251	269	281	313	321	321	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
18,081	24,584	26,763	28,121	31,638	32,577	32,577	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
13.4	13.6	13.9	14.1	14.4	14.5	14.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
599,584	534,589	725,874	726,088	742,374	745,323	745,323	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
250,915	351,859	394,681	418,368	481,300	501,233	501,233	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	58%	62%	65%	72%	74%	74%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
143	91	166	153	121	113	113	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
19,655	13,062	17,940	16,582	13,065	12,126	12,126	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
97,929	109,853	109,853	113,962	99,018	104,688	104,688	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)
-	-	-	-	-	117/1	117/1		
-	-	-	-	-	17.9	17.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	שנת 2024 רבעון 3		
235,958	235,958	235,958	235,958	235,958	235,363	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
29,319	34,686	44,185	44,604	50,228	51,414	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
3,608	122,121	341,353	370,261	384,207	395,950	עלויות מצטברות בגין בניה	
9,481	9,481	9,481	9,481	9,481	9,481	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
278,366	402,246	630,977	660,304	679,874	692,208	סה"כ עלות מצטברת	
224,772	192,274	165,395	149,010	119,819	103,789	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
37,576	21,634	13,165	13,959	8,085	3,717	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
396,743	298,424	84,972	55,125	42,623	31,260	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
434,319	320,058	98,137	69,084	50,708	34,477	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	43%	88%	94%	97%	99%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4/2024	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	רבעון 3				
124	27	21	8	18	10	36	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
12,485	2,930	2,544	803	1,945	1,087	3,835	יח"ד (מ"ר)		
1,800	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
15.4	18.6	18.8	18.9	20.0	19.8	19.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
20.4	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
348	375	396	404	422	432	432	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
35,327	37,988	40,531	41,334	43,279	44,366	44,366	יח"ד (מ"ר)		
1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר		
14.6	14.9	15.1	15.2	15.4	15.5	15.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר		
881,845	929,992	937,895	941,309	942,038	943,671	943,671	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
573,853	640,410	694,497	711,905	752,000	775,510	775,510	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
65%	75%	79%	81%	85%	86%	86%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
148	124	104	96	78	68	68	יח"ד (כמות)	שטחים נחתמו לגביהם חוזים	
16,095	13,942	11,299	10,496	8,551	7,465	7,465	יח"ד (מ"ר)		
14.6	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
97,222	125,252	131,243	126,778	106,060	94,140	94,140	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)	
-	-	-	-	-	410/3	410/3			
-	-	-	-	-	20.4	20.4	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	שנת 2024 רבעון 3		
84,291	84,138	89,800	89,800	89,800	89,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
74,971	76,128	83,127	86,486	87,360	89,754	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
35,767	95,007	202,362	216,020	222,035	226,926	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,769	4,770	4,769	4,769	4,769	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
199,798	260,042	380,058	397,075	403,964	411,249	סה"כ עלות מצטברת	
114,394	26,465	-	-	-	12,112	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
13,992	13,579	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
16,954	12,026	3,342	2,340	1,521	1,065	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
134,529	90,760	8,316	5,821	3,784	1,503	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
300	300	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
165,775	116,665	11,658	8,161	5,305	2,568	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
28%	60%	93%	97%	99%	100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 3/2024	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	רבעון 3	כל התקופה			
51	8	-	-	-	-	-	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
5,666	1,158	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)		
750	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
22.7	29.5	-	-	-	-	-	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
36.2	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
166	173	173	173	173	173	173	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)		
750	750	750	750	750	750	750	שטחי מסחר		
21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)		
442,683	463,337	466,885	467,171	467,215	465,968	465,968	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
406,769	453,050	462,213	452,441	451,313	450,065	450,065	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
92%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
10	3	3	3	3	3	3	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
1,521	535	535	535	535	535	535	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
16,209	5,774	6,721	6,478	6,768	12,112	12,112	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
-	-	-	-	-	181/1	181/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
-	-	-	-	-	34.9	34.9	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	שנת 2024 רבעון 3	
7,597	225,359	202,843	202,843	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39,709	98,606	155,120	168,537	173,282	182,124	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	21,387	105,129	121,103	139,884	146,146	עלויות מצטברות בגין בניה
6,854	11,298	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
54,160	356,650	474,390	503,781	527,307	542,411	סה"כ עלות מצטברת
54,160	276,340	207,912	195,288	193,758	171,422	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
99,142	40,164	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,184	115,163	124,596	112,166	106,888	94,464	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
556,589	456,658	357,640	343,437	326,311	323,678	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,431	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
831,346	611,985	482,236	455,603	433,199	418,142	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
0%	10%	30%	37%	44%	51%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4/2026	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	רבעון 3	כל התקופה		
91	36	51	5	2	2	9	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,274	3,737	5,455	556	166	180	902	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.1	31.4	34.2	36.9	36.3	38.2	37.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
105	142	193	198	200	202	202	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
8,512	12,370	17,736	18,292	18,458	18,638	18,638	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
25.1	26.7	29.0	29.2	29.3	29.3	29.3	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	1,298,032	1,298,032	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
221,936	351,700	537,678	555,086	562,482	572,214	572,214	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	38%	52%	53%	54%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
263	226	176	171	169	167	167	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
30,267	26,409	21,043	20,488	20,322	20,142	20,142	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
54,160	226,479	226,267	233,459	241,504	245,481	245,481	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)
-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-		

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

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	שנת 2024 רבעון 3	
74,296	74,321	80,881	80,881	80,881	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,288	36,887	57,041	69,040	77,504	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
124	36,902	43,398	54,532	64,652	עלויות מצטברות בגין בניה
711	551	551	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
93,418	148,661	181,871	205,004	223,588	סה"כ עלות מצטברת
93,418	86,592	90,960	83,674	81,049	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
48,389	13,247	6,688	6,688	6,688	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
107,100	102,742	83,506	69,559	60,712	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
215,846	157,637	151,855	156,630	148,287	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
371,335	273,626	242,049	232,877	215,687	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	25%	32%	37%	43%	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 (קומבינציה).

5.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
78	9	29	13	5	47	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,245	951	2,777	1,386	527	4,690	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.8	31.6	30.2	28.1	32.9	29.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
78	87	116	129	134	134	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,245	8,196	10,973	12,359	12,886	12,886	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.0	29.3	29.5	29.4	29.5	29.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
593,613	629,076	641,977	643,470	645,435	645,435	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
225,206	255,405	342,285	382,062	401,055	401,055	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	42%	56%	62%	64%	64%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
131	122	93	80	75	75	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
13,646	12,695	9,917	8,531	8,005	8,005	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מסחר	
57,977	86,778	106,163	117,656	80,235	80,235	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
-	-	-	-	-	-	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	שנת 2024 רבעון 3	
103,971	133,939	136,120	159,224	159,237	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
12,945	37,241	51,337	64,242	72,684	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	1,604	10,490	19,320	28,280	עלויות מצטברות בגין בניה
376	736	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
117,292	173,520	198,683	243,522	260,936	סה"כ עלות מצטברת
117,292	148,933	152,170	166,062	182,537	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
82,890	42,930	40,864	28,337	30,795	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	274,549	261,418	251,254	238,582	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	372,202	363,581	332,136	326,699	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
713,523	689,681	665,863	611,727	596,076	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	7%	11%	16%	20%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1/2027	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 (קומביניציה).

6.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
91	23	32	8	1	41	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,461	2,465	3,433	873	130	4,436	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
29.3	31.4	31.1	31.2	38.6	31.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
102	125	157	165	166	166	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,594	12,030	15,463	16,336	16,466	16,466	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.2	29.7	30.1	30.1	30.2	30.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,063,129	1,196,237	1,224,058	1,230,523	1,232,219	1,232,219	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
287,622	368,935	475,740	507,102	514,371	514,371	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
30%	38%	48%	50%	50%	50%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
227	204	172	164	163	163	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
28,429	25,993	22,560	21,687	21,557	21,557	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מסחר	
87,243	107,593	90,716	99,039	129,278	129,278	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)
-	-	-	-	668/6	668/6	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
-	-	-	-	30.5	30.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

פרק ב'

דו"חות כספיים

2024
דוד רבנוני, סמנכ"ל
אסטרטגיה



AURA

מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
15-30	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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.88% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.04% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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- 14,889 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1,306 אלפי ש"ח וכ- 910 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה 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 שניוודע 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.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
26 בנובמבר, 2024

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

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

נכסים שוטפים

104,500	72,425	65,746	מזומנים ושווי מזומנים
275,544	286,178	216,650	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
24,861	26,894	25,422	ניירות ערך סחירים
68,000	116,182	89,136	חייבים ויתרות חובה
663,017	514,470	994,339	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	-	7,423	נכס בלתי מוחשי
-	-	1,940	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
<u>1,523,811</u>	<u>1,609,004</u>	<u>1,857,085</u>	
<u>2,659,733</u>	<u>2,625,153</u>	<u>3,257,741</u>	

נכסים לא שוטפים

13,795	13,190	31,618	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
2,467	2,445	1,588	המאזני
167,828	155,530	882,476	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
259,094	243,670	383,245	מלאי מקרקעין לבנייה
11,733	11,893	13,391	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,001	10,048	16,763	רכוש קבוע, נטו
20,473	20,473	20,473	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
<u>482,391</u>	<u>457,249</u>	<u>1,349,554</u>	
<u>3,142,124</u>	<u>3,082,402</u>	<u>4,607,295</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בנייים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
850,767	681,797	1,520,099	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	1,400	הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
305,904	431,207	441,029	אגרות חוב
150,931	123,200	181,562	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
88,748	161,028	253,598	זכאים ויתרות זכות
155,026	210,899	88,512	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,722	8,934	10,130	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
416,291	445,237	547,349	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,974,389</u>	<u>2,062,302</u>	<u>3,043,679</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	-	97	התחייבות בגין הטבות לעובדים
437	1,244	6,936	התחייבויות בגין חכירה
70,631	58,425	114,441	מיסים נדחים
196,664	152,009	266,477	אגרות חוב
<u>267,732</u>	<u>211,678</u>	<u>387,951</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
47,309	47,309	47,309	הון מניות
651,734	606,255	689,653	פרמיה על מניות
(37,240)	(36,813)	(35,517)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
10,646	7,777	9,882	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
357	124	1,210	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
202,261	159,839	438,230	יתרת רווח
<u>882,030</u>	<u>791,454</u>	<u>1,157,730</u>	
17,973	16,968	17,935	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>900,003</u>	<u>808,422</u>	<u>1,175,665</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>3,142,124</u></u>	<u><u>3,082,402</u></u>	<u><u>4,607,295</u></u>	

26 בנובמבר, 2024

אריאל פשין
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
1,039,871	226,255	313,501	764,447	1,038,432	הכנסות ממכירת דירות
(848,888)	(185,008)	(233,942)	(640,715)	(810,097)	עלות הדירות שנמכרו
190,983	41,247	79,559	123,732	228,335	רווח גולמי
(18,981)	(4,795)	(6,967)	(15,784)	(17,876)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(31,949)	(9,263)	(12,463)	(25,470)	(33,095)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(40)	-	(40)	הוצאות אחרות
38	4	1	38	120	הכנסות אחרות
-	-	-	-	72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי (באור 4) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
34,689	3,004	16,700	20,574	46,212	
174,780	30,197	76,790	103,090	296,622	רווח תפעולי
879	164	909	496	1,306	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,886	32,878	15,025	57,861	50,153	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(98,611)	(28,024)	(30,861)	(64,392)	(88,691)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(22,725)	4,854	(15,836)	(6,531)	(38,538)	
152,934	35,215	61,863	97,055	259,390	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(34,590)	(8,447)	(14,128)	(22,138)	(3,459)	(מיסים על ההכנסה) הטבת מס
118,344	26,768	47,735	74,917	255,931	רווח נקי לתקופה
2,801	399	1,616	3,228	1,723	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
121,145	27,167	49,351	78,145	257,654	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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
	<u>רווח מיוחס ל:</u>				
117,686	26,800	47,835	75,264	255,969	בעלי מניות החברה
658	(32)	(100)	(347)	(38)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>118,344</u>	<u>26,768</u>	<u>47,735</u>	<u>74,917</u>	<u>255,931</u>	
	<u>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</u>				
120,487	27,199	49,451	78,492	257,692	בעלי מניות החברה
658	(32)	(100)	(347)	(38)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>121,145</u>	<u>27,167</u>	<u>49,351</u>	<u>78,145</u>	<u>257,654</u>	
	<u>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>				
0.4521	0.1032	0.1702	0.2921	0.9217	רווח בסיסי
<u>0.4509</u>	<u>0.1031</u>	<u>0.1695</u>	<u>0.2920</u>	<u>0.9162</u>	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 באלפי 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>
255,931	(38)	255,969	255,969	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,723	-	1,723	-	-	1,723	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
257,654	(38)	257,692	255,969	-	1,723	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	6,138	-	-	(6,138)	-	הנפקת כתבי אופציה (1)
37,155	-	37,155	-	-	-	(6,902)	-	-	44,057	-	מימוש כתבי אופציה למניות (1)
853	-	853	-	-	-	-	-	853	-	-	תשלום מבוסס מניות
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
<u>1,175,665</u>	<u>17,935</u>	<u>1,157,730</u>	<u>438,230</u>	<u>19,766</u>	<u>(35,517)</u>	<u>9,882</u>	<u>(12,803)</u>	<u>1,210</u>	<u>689,653</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(1) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בתקופת 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	כתבי אופציה	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	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
74,917	(347)	75,264	75,264	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
3,228	-	3,228	-	-	-	3,228	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
78,145	(347)	78,492	75,264	-	-	3,228	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
7,777	-	7,777	-	-	-	-	7,777	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
83,226	-	83,226	-	-	-	-	-	-	-	83,226	-	הנפקת מניות
124	-	124	-	-	-	-	-	-	124	-	-	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>808,422</u>	<u>16,968</u>	<u>791,454</u>	<u>159,839</u>	<u>-</u>	<u>19,766</u>	<u>(36,813)</u>	<u>7,777</u>	<u>(12,803)</u>	<u>124</u>	<u>606,255</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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	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 באלפי ש"ח											
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 1 ביולי 2024
47,735	(100)	47,835	47,835	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,616	-	1,616	-	-	1,616	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
49,351	(100)	49,451	47,835	-	1,616	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
340	-	340	-	-	-	-	-	-	340	-	מימוש כתבי אופציה למניות
285	-	285	-	-	-	-	-	285	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,175,665	17,935	1,157,730	438,230	19,766	(35,517)	9,882	(12,803)	1,210	689,653	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 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	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר באלפי ש"ח												
712,861	17,000	695,861	143,039	19,174	19,766	(37,212)	-	(70)	554	503,301	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2023
26,768	(32)	26,800	26,800	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
399	-	399	-	-	-	399	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
27,167	(32)	27,199	26,800	-	-	399	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
7,777	-	7,777	-	-	-	-	7,777	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
83,226	-	83,226	-	-	-	-	-	-	-	83,226	-	הנפקת מניות
124	-	124	-	-	-	-	-	-	124	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,733)	-	(12,733)	-	-	-	-	-	(12,733)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(10,000)	-	(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-	(554)	19,728	-	מיון רכיבים הוניים לפרמיה
808,422	16,968	791,454	159,839	-	19,766	(36,813)	7,777	(12,803)	124	606,255	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 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	יתרה ליום 1 בינואר 2023
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
900,003	17,973	882,030	202,261	-	19,766	(37,240)	10,646	(12,803)	357	651,734	47,309	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 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
118,344	26,768	47,735	74,917	255,931	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(879)	(164)	(909)	(496)	(1,306)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,391	1,295	1,952	3,323	4,206	פחת והפחתות
34,590	8,447	14,128	22,138	3,459	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
9,003	2,286	6,439	6,336	16,668	הוצאות מימון, נטו
1,090	509	1,700	(943)	(561)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(4)	(4)	40	(4)	40	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע
357	124	285	124	853	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(72,966)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
					התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
					וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים
					וקרקעות למכירה
(34,689)	(3,004)	(16,700)	(20,574)	(46,212)	
13,859	9,489	6,935	9,904	(95,819)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
-	-	10	-	10	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(14,282)	(33,889)	(6,550)	(61,568)	(3,037)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות
94,459	(157,115)	(79,971)	26,318	(113,366)	דיור למכירה ומקרקעין לבניה
(529,938)	(153,970)	65,254	(381,391)	(248,404)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
					שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות
					מרוכשי דירות
(192,200)	19,143	25,966	(87,248)	(91,517)	
(641,961)	(325,831)	4,709	(503,889)	(456,314)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(1,836)	(765)	(1,490)	(1,839)	(5,847)	מיסים ששולמו
(60,629)	(15,624)	(34,651)	(36,961)	(80,052)	ריבית ששולמה
7,494	2,763	1,037	5,601	5,617	ריבית שהתקבלה
(54,971)	(13,626)	(35,104)	(33,199)	(80,282)	
(564,729)	(303,200)	24,275	(452,267)	(376,484)	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
17,786	24,892	(14,306)	7,152	65,250	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
					שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
					מזומנים נטו, מאיחוד לראשונה של חברה
					מאוחדת (נספח א')
-	-	-	-	(152,299)	השקעה בניירות ערך סחירים
(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(5,920)	(2,146)	(9,590)	(5,847)	(20,335)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
3,190	-	-	3,190	-	שינוי בפיקדונות בנאמנות
8	(157)	(4)	(260)	(27)	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
622	622	16,201	622	16,201	החזר הלוואה מחברה כלולה
-	-	1,858	-	1,858	תמורה ממימוש רכוש קבוע
15	15	27	15	27	רכישת רכוש קבוע
(830)	(195)	(1,782)	(559)	(2,354)	
(5,129)	3,031	(7,596)	(15,687)	(91,679)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בניינים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
451,117 (2,816)	156,381 (895)	(14,881) (979)	282,147 (2,107)	223,252 (2,660)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון 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	91,003	-	91,003	-	
-	-	340	-	37,155	
219,466 (12,803)	85,444 (12,733)	-	164,359 (12,803)	247,158	
(18,000)	(10,000)	-	(18,000)	(20,000)	
(169,250)	(31,500)	(27,750)	(31,500)	(55,500)	
607,065	277,700	(43,270)	473,099	429,405	מזומנים, נטו - פעילות מימון
32	8	3	19	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
37,239	(22,461)	(26,588)	5,164	(38,754)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
67,261	94,886	92,334	67,261	104,500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
104,500	72,425	65,746	72,425	65,746	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות בגין החברה המאוחדת ליום הרכישה*:

אלפי ש"ח	
371,149	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(636,472)	נכסים שאינם שוטפים
42,107	התחייבויות שאינן שוטפות
72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(2,049)	רכיב המימון הגלום בתמורה
(152,299)	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 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה 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 במספר חזיתות. 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 והתייקרות 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 הדירור, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירור בטווח הבינוני והרחוק. הציפיות להורדת ריבית אף הן עשויות לעורר את הביקוש לדירור.

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 יסומו תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

1. תיקון ל- IAS 1 - 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 יישומם

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 כולל הרחבות)

א. 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. נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

באור 3: - אירויעים משמעוטיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ב. ביום 6 באוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 125,880,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1.01 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ- 127,139 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 245,880,000 ש"ח ע.ג..

ביום 31 באוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 54,120,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1.016 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ- 54,986 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.ג..

הקצאות אגרות החוב במסגרת ההקצאות הפרטיות, בוצעו בחודשים אוקטובר ונובמבר 2024 בדרך של הרחבות אגרות החוב (סדרה י"ח - סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ח) שהוקצו במסגרת ההקצאות הפרטיות, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ח) והן תהוינה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. בדבר העלאת דירוג אגרות החוב של החברה על ידי מדרוג (ובניהן סדרה י"ח) ראה ביאור 3(36) להלן

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 תהוינה, 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 שחל ביום 31 ביולי 2024. בדבר העלאת דירוג אגרות החוב של החברה על ידי מדרוג (ובניהן סדרה י"ז) ראה ביאור 3(36) להלן.

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.

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

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 הראשון של שנת 2025. 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 2025. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. חלקה של החברה בפרויקט 90%.
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. בחודש אוגוסט 2024 הוציאה החברה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים בפרויקט. לפרויקט יש הסכם ליווי חתום עם גורם מממן. בחודש נובמבר 2024 התקבל לפרויקט היתר הריסה חפירה ודיפון והבניה צפויה להתחיל בחודש דצמבר 2024.
8. פרויקט בן שמן
 ביום 1 במאי 2024 קיבלה החברה מעריית לוד טופס 4 לחיבור חשמל, עבור 168 דירות ראשונות בפרויקט והחברה החלה בהליך מסירת הדירות. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 602 יחידות דיור. החברה מעריכה כי 332 יח"ד נוספות יימסרו ברבעון הרביעי של שנת 2024 ויתרת 102 יח"ד האחרונות יימסרו 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 להיהרס 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 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. למועד הדיווח החברה מחזיקה במלוא הבעלות על הפרויקט (100%). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 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. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט.
11. פרויקט רחובות אלנבי/הפרטיזנים/דרור – חיפה
 ביום 23 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי זכויות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108א-112א, הפרטיזנים 7-1, 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 להיהרס 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.

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

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 הנציגות 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 לדיור ("הותמ"ל") במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024. החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל ברבעון הרביעי של 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 להיהרס 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 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, 44, רחוב העצמאות 52, 52, 54, רחוב הרצוג 1,3,5,8,10,12, ורחוב דניאל 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 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.

16. פרויקט כצלסון 104,106 גבעתיים

ביום 21 באפריל 2024 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב כצלסון 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 כצלסון 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.

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.
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.
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 בבנייני מרקמי מגדלי משולב.
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 א'2, ב', 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.
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.
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, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. החברה החלה בשיווק הפרויקט וחתמה על הסכם ליווי עם בנק מלווה. בחודש ספטמבר 2024 הוציאה החברה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, תחילת הבניה של הפרויקט צפויה להתחיל בחודש דצמבר 2024 ולהימשך כ- 52 חודשים.
23. פרויקט ויצמן 48-52 – יהוד מונסון
 בהמשך לאמור בביאור ד'7(31) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ביום 8 ביולי 2024, הושלמו התנאים שקבעה הוועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז להפקדת התכנית (התב"ע) והתכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 יום. ביום 7 באוקטובר 2024, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז קיבלה החלטה למתן תוקף לתכנית החברה (התב"ע). החברה 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, 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

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

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, 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.

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

27. מכרז רמ"י בערד
ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 360 יח"ד שתשוקנה בשוק החופשי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. החברה מקדמת תכנית חדשה למתחם, שתכלול למעלה מ- 1000 יח"ד וצפויה להשביח את הקרקע.

28. פרויקט החשמונאים 40-62 – קרית מוצקין
ביום 9 בספטמבר 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החשמונאים 40-62 בקרית מוצקין, על שטח של כ- 17 דונם (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 236 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,180 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור.

29. פרויקט אאורה חדרה (רסקו)
בהמשך לאמור בביאור ד'7(37) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בחודש ספטמבר 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט. החברה הגיע להבנות עם בנק מלווה, וצופה כי תתחיל בבניית הפרויקט ברבעון השני של שנת 2025. משך הבניה צפוי להיות כ- 56 חודשים.

30. פרויקט מתחם דרך חברון ודרך בית לחם - ירושלים
ביום 12 בספטמבר 2024, התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים על מתן תוקף לתכנית. במסגרת התכנית, חלף 64 יח"ד קיימות, יוקמו 309 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 245 יח"ד) במגדל בן 43 קומות, כ- 4,000 מ"ר שטחים למסחר ותעסוקה, וכן מבני ציבור ופיתוח סביבתי. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בתחילת שנת 2026.

31. פרויקט בן צבי שמורק - נתניה
בהמשך לאמור בביאור ד'7(13) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה, מהוועדה המקומית נתניה, היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל הפרויקט. החברה פועלת להתחיל את השיווק והביצוע של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

32. פרויקט מגדלי הקצינים (מע"ר לוד)
ביום 19 בספטמבר 2024, חתמה החברה על הסכם עם מנהלת קציני צה"ל, למכירת כשליש מדירות שלב א' לקציני צה"ל. הפרויקט כולל 322 יח"ד, ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. בניית הפרויקט צפויה להימשך כ- 40 חודשים.

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

33. פרויקט רחובות שדרות ירושלים - בית לחם - שכם - באר שבע
 ביום 24 בספטמבר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב שדרות ירושלים 7-25 (אי זוגי), בית לחם 2-6 (זוגי) שכם 2, שכם 26-28 (זוגי), בבאר שבע (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 111 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 670 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
34. פרויקט רחובות הרצל והרב וינרוב - טירת הכרמל
 ביום 7 באוקטובר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות הרצל 21-29 (אי זוגי), הרב וינרוב 1-15 (אי זוגי), 19, 21 בטירת הכרמל (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 52 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 264 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
35. פרויקט רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה - טירת הכרמל
 ביום 10 באוקטובר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות הבסטיליה 2-10 (זוגי), ויציאת אירופה 7-13 (אי זוגי), בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 158 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 679 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
36. העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שהונפקו על ידה
 ביום 29 בספטמבר 2024, העלתה מיידרוג את דירוג החברה ואגרות החוב שהונפקו על ידה (סדרות טו', תז', יז' ו - יח') מ - A3.il ל - A2.il.
37. 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 הבהונה 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 הוצאות 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 חשבונו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן השתלמות, 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 וטילוים 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

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

באופן יחסי לתקופת ההעסקה 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.

38. 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 וישווקו 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 פינוי 17 בתים פרטיים בשטח של כ- 10,000 מ"ר ובניית כ- 500 יח"ד חדשות.

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

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

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

39. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 46 מיליוני ש"ח. עיקר העלייה בסך של כ-24.1 מיליוני ש"ח נובעת מפרויקט החברה בחדרה אשר התקבל בגינו היתר.

40. 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.

ביום 8 באוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0716128 אג' לכל מניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה 20 באוקטובר 2024 ומועד התשלום יהיה 30 באוקטובר 2024. בהתאם לאישור הדירקטוריון, הדיבידנדים יחולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון כמפורט להלן, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ובמתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

41. 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), 104 ו- 104 לפקודת מס הכנסה.

באור 4: - צירוף עסקים

התקשרות 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 אלפי ש"ח נזקף כהוצאות מימון בגין רכיב המימון הגלום בתמורה). תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160,000 אלפי ש"ח שולם על ידי החברה במועד ההשלמה ויתרת התמורה בסך של 120,000 אלפי ש"ח תשולם עד ידי החברה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024. הזכויות הנמכרות ישועבדו לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה כאמור. ביום 15 באוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח, שילמה החברה את יתרת התמורה למוכרים בסך של 120,000 אלפי ש"ח. עם השלמת התמורה כאמור, מלוא המניות של חברת מגידו המוחזקות על ידי החברה מוחזקות כעת ללא שעבודים.

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	<u>נכסים שוטפים:</u>
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
141,419	מלאי בניינים ודירות למכירה
<hr/> 265,601	
34,073	<u>נכסים לא שוטפים:</u>
554,404	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,372	מלאי מקרקעין לבניה
624	נדל"ן להשקעה
<hr/> 636,473	רכוש קבוע, נטו
<hr/> 902,074	סה"כ נכסים

באור 4: - צירוף עסקים (המשך)

		התחייבויות שוטפות:
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
509,050		
		התחייבויות לא שוטפות:
87		התחייבות בגין הטבות לעובדים
42,020		מיסים נדחים
42,107		
551,157		סה"כ התחייבויות
350,917		נכסים מזוהים נטו
(72,966)		רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
277,951		סך עלות הרכישה

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. ביום 15 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה ושולמה מלוא תמורת הרכישה.

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

		<u>עלות הרכישה</u>
אלפי ש"ח		
280,000		תמורת הרכישה
(2,049)		בניכוי רכיב המימון הגלום בתמורה
277,951		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)
(152,299)		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 דוח ליום 30 ביוני 2024 אינה מהותית, ולפיכך אוחדו בדוחות החברה נתונים מאזניים בלבד ליום 30 ביוני 2024. החל מדוחות הרבעון השלישי לשנת 2024 אוחדו תוצאות מגידו בדוחות החברה באופן מלא.

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.

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
1,038,432	(1,162)	-	1,162	1,038,432
46,212	-	-	46,212	-
296,622	(700)	73,046	46,912	177,364
1,306				
(38,538)				
(3,459)				
255,931				

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2024**

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
313,501	(404)	-	404	313,501
16,700	-	-	16,700	-
76,790	(232)	(39)	16,932	60,129
909				
(15,836)				
(14,128)				
47,735				

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

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)

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2023**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
764,447	(1,023)	-	1,023	764,447
20,574	-	-	20,574	-
103,090	(555)	-	21,129	82,516
496				
(6,531)				
(22,138)				
74,917				

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 בספטמבר 2023**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
226,255	(353)	-	353	226,255
3,004	-	-	3,004	-
30,197	(197)	-	3,201	27,193
164				
4,854				
(8,447)				
26,768				

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 בספטמבר 2023		30 בספטמבר 2024	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
514,556	502,568	553,669	583,216	719,984	707,506
514,556	502,568	553,669	583,216	719,984	707,506

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

26 בנובמבר, 2024

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 26 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 בנובמבר, 2024 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה 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 35,396 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 296 אלפי ש"ח ו-75 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
26 בנובמבר, 2024

*An independent member firm of
Moore global network 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 בספטמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

93,188	58,241	11,754	מזומנים ושווי מזומנים
88,054	82,008	87,595	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,854	26,888	25,422	ניירות ערך סחירים
41,873	90,474	38,415	חייבים ויתרות חובה
510,509	458,155	332,300	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
622,123	601,010	709,310	הלוואות לחברות מוחזקות
318,900	366,049	298,437	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,699,501</u>	<u>1,682,825</u>	<u>1,503,233</u>	

נכסים לא שוטפים

373,446	342,537	871,027	השקעות בחברות מוחזקות
26,894	25,335	27,839	מלאי קרקעות לבניה
36,318	31,369	42,992	נדל"ן להשקעה בהקמה
247	285	203	רכוש קבוע, נטו
<u>436,905</u>	<u>399,526</u>	<u>942,061</u>	
<u>2,136,406</u>	<u>2,082,351</u>	<u>2,445,294</u>	

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

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

התחייבויות שוטפות

471,829	351,276	225,991	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,904	431,207	441,029	אגרות חוב
76,567	72,262	47,446	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,920	60,070	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
106,471	117,187	108,596	התחייבויות לבעלי קרקע
26,074	81,838	161,290	זכאים ויתרות זכות
<u>1,029,765</u>	<u>1,113,840</u>	<u>984,352</u>	

התחייבויות לא שוטפות

27,947	25,048	36,735	מסים נדחים
196,664	152,009	266,477	אגרות חוב
<u>224,611</u>	<u>177,057</u>	<u>303,212</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
651,734	606,255	689,653	פרמיה על מניות
10,646	7,777	9,882	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
357	124	1,210	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(37,240)	(36,813)	(35,517)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
202,261	159,839	438,230	יתרת רווח
<u>882,030</u>	<u>791,454</u>	<u>1,157,730</u>	
<u>2,136,406</u>	<u>2,082,351</u>	<u>2,445,294</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>

26 בנובמבר, 2024

אריאל פשין
סמנכ"ל הכספים

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.

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	20024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
מבוקר					הכנסות
515,500	118,606	60,838	400,623	279,343	הכנסות ממכירת דירות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
60,148	12,525	41,279	27,372	153,330	
575,648	131,131	102,117	427,995	432,673	סה"כ הכנסות
					הוצאות
(431,033)	(106,482)	(38,643)	(346,400)	(219,750)	עלות הדירות שנמכרו התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
8,684	-	-	5,379	5,450	הכנסות אחרות
34	-	-	34	119	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי הוצאות מכירה, שיווק ותפעול הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	72,966	
(3,097)	(1,222)	(1,701)	(2,415)	(3,616)	
(11,021)	(3,033)	(2,539)	(7,539)	(8,706)	
(436,433)	(110,737)	(42,883)	(350,941)	(153,537)	סה"כ הוצאות
139,215	20,394	59,234	77,054	279,136	רווח תפעולי
					הכנסות (הוצאות) מימון
50,333	24,714	4,488	45,461	25,517	הכנסות מימון
(72,739)	(17,525)	(23,273)	(46,816)	(66,997)	הוצאות מימון
17,980	4,812	9,345	13,769	27,177	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(4,426)	12,001	(9,440)	12,414	(14,303)	
134,789	32,395	49,794	89,468	264,833	רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,103)	(5,595)	(1,959)	(14,204)	(8,864)	מסים על ההכנסה
117,686	26,800	47,835	75,264	255,969	רווח המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה: סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
2,801	399	1,616	3,228	1,723	
120,487	27,199	49,451	78,492	257,692	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
117,686	26,800	47,835	75,264	255,969	רווח המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
275	71	15	237	44	פחת והפחתות
17,103	5,595	1,959	14,204	8,864	מיסים על ההכנסה
(60,148)	(12,525)	(41,279)	(27,372)	(153,330)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון, נטו
8,577	2,128	6,175	6,012	16,136	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
(17,980)	(4,812)	(9,345)	(13,769)	(27,177)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי שיערוך ניירות ערך סחירים
-	-	-	-	(72,966)	תשלום מבוסס מניות
1,089	509	1,693	(943)	(568)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
357	124	285	124	853	
(8,684)	-	-	(5,379)	(5,450)	
(59,411)	(8,910)	(40,497)	(26,886)	(233,594)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(10,286)	(39,823)	(1,488)	(58,887)	3,458	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
19,887	(60,909)	(12,383)	(24,291)	45,816	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
(331,066)	(65,726)	207,172	(212,708)	140,340	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(321,465)	(166,458)	193,301	(295,886)	189,614	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: ריבית ששולמה
(41,265)	(7,707)	(16,435)	(24,493)	(47,728)	ריבית שנתקבלה
3,619	170	499	968	3,233	מיסים ששולמו
(133)	547	-	(133)	(6)	
(37,779)	(6,990)	(15,936)	(23,658)	(44,501)	
(300,969)	(155,558)	184,703	(271,165)	167,488	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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

-	-	-	-	(160,000)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(85,899)	(6,288)	(12,113)	(79,853)	459	השקעה בניירות ערך סחירים
(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(433)	-	(1,223)	שינוי נטו בהלוואות לחברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל
<u>(36,300)</u>	<u>(4,383)</u>	<u>30,369</u>	<u>(20,838)</u>	<u>(51,133)</u>	
<u>(142,199)</u>	<u>(30,671)</u>	<u>17,823</u>	<u>(120,691)</u>	<u>(211,897)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

346,774	77,838	(196,120)	226,220	(245,838)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
139,351	91,003	-	91,003	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
-	-	340	-	37,155	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
219,466	85,444	-	164,359	247,158	הנפקת אגרות חוב, נטו
(12,803)	(12,733)	-	(12,803)	-	רכישה עצמית של מניות דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(18,000)	(10,000)	-	(18,000)	(20,000)	פירעון אגרות חוב
<u>(169,250)</u>	<u>(31,500)</u>	<u>(27,750)</u>	<u>(31,500)</u>	<u>(55,500)</u>	
<u>505,538</u>	<u>200,052</u>	<u>(223,530)</u>	<u>419,279</u>	<u>(37,025)</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
62,370	13,823	(21,004)	27,423	(81,434)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>30,818</u>	<u>44,418</u>	<u>32,758</u>	<u>30,818</u>	<u>93,188</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>93,188</u>	<u>58,241</u>	<u>11,754</u>	<u>58,241</u>	<u>11,754</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה 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 "ח) ראה באור 3(1) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה "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(40) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

פרק ג'

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

20
24

דוח רבעוני ספטמבר



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 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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 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: 26 בנובמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 : 26 בנובמבר 2024

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים