

דוח תקופתי

לשנת 2024



IMAGINE גבעתיים

למעבר לדוח מונגש לחץ כאן

AURA

תוכן עיניינים

פרק א'

תאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

פרק ג'

דו"חות כספיים

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

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

פרק א' תאור עסקי התאגיד



רמת חן החדשה

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

דוח תקופתי לשנת 2024

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
1	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
1	1.1. כללי
1	1.2. הסדר הנושים
1	1.3. רכישת חברת מגידו י.ק בע"מ (להלן: "מגידו")
3	1.4. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה
4	2. תחומי הפעילות של הקבוצה
4	2.1. תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל
5	2.2. נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה
5	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
6	4. חלוקת דיבידנדים ושונות
10	חלק שני - מידע אחר
10	5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
10	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
10	6.1. הכלכלה הישראלית
10	6.2. סביבת האינפלציה
11	6.3. הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה
11	6.4. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"
11	6.5. המצב הביטחוני והמדיני בישראל
11	6.6. שוק המט"ח
11	6.7. שיעור הריבית
12	6.8. שוק הדיור
12	6.9. המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות
13	6.10. מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים
13	6.11. תחום הנדל"ן היזמי בישראל
13	6.12. שווקים תחליפיים
13	6.13. כוח אדם לבנייה וחומרי גלם
13	6.14. מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים
15	חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים
15	7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים
15	7.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים
23	7.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - ראו האמור בסעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).
23	7.3. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות
23	7.4. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות
23	7.5. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות
23	7.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
24	7.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם
25	7.8. מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות
25	7.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו
25	8. תיאור מצרפי
25	8.1. תמצית התוצאות
25	8.2. פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024
25	8.3. צבר הכנסות ומקדמות
27	9. פרויקטים בהקמה בישראל
27	9.1. נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה
27	9.2. נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל
29	9.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024
29	9.4. נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024
29	10. פרויקטים בתכנון בישראל
30	10.1. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בתכנון
30	10.2. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בתכנון
32	11. פרויקטים שנסתיימו במהלך שנת 2024
32	12. עתודות קרקע בישראל
32	13. מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2024
34	14. מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים)
50	15. פרויקטים מהותיים מאוד
50	15.1. פרויקט אימג'ין – גבעתיים
54	15.2. פרויקט לינק – יהוד
57	15.3. פרויקט אאורה רמת חן
61	15.4. פרויקט האורן קריית אונו

15.5. פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' 64.

חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה..... 68.

- 16. פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל..... 68.
- 16.1. מידע כללי על הפעילות 68.
- 16.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות 68.
- 16.3. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו 68.
- 16.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם 68.
- 16.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם 69.
- 16.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו 69.
- 16.7. סוגי הנכסים והשימושים בהם 69.
- 16.8. תמצית התוצאות 69.
- 16.9. פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות 70.
- 16.10. פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים 70.
- 16.11. גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים 70.
- 16.12. גילוי מצרפי אודות קרקעות שסוגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים 70.
- 16.13. גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים 71.

חלק חמישי – כללי..... 72.

- 17. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים 72.
- 18. שיווק והפצה 72.
- 19. תחרות 73.
- 20. רכוש קבוע ומתקנים 73.
- 21. הון אנושי 73.
- 22. התקשרויות עם קבלנים ראשיים 74.
- 23. הון חוזר 75.
- 24. מימון 76.
- 24.1. הסכמי ליווי בניה 77.
- 24.2. ערבויות 77.
- 24.3. תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים 77.
- 24.4. דירוג 77.
- 25. מיסוי 78.
- 26. מדיניות פיננסית 78.
- 26.1. מדיניות דיבידנד 78.
- 26.2. מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות 78.
- 26.3. מדיניות נזילות 79.
- 26.4. מדיניות מינוף 79.
- 26.5. איכות הנכסים 79.
- 27. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 79.
- 27.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה 79.
- 27.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים 80.
- 27.3. בניה ירוקה 80.
- 28. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה 80.
- 29. הסכמים מהותיים 85.
- 30. הליכים משפטיים 86.
- 31. יעדים ואסטרטגיה עסקית 86.
- 32. צפי להתפתחות בשנה הקרובה 86.
- 33. שינוי חריג בעסקי התאגיד 86.
- 34. דיון בגורמי סיכון 86.
- 34.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים 87.
- 34.2. גורמי סיכון ענפיים 87.
- 34.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה 89.

פרק 1: תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 29 בנובמבר 1992 בשם אאורה מחקר ופיתוח בע"מ כחברה ציבורית על פי פקודות החברות, התשמ"ג-1983. בחודש ינואר 1993 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה.

ביום 24 בפברואר 1999 שונה שם החברה לשמה הנוכחי – "אאורה השקעות בע"מ".

עד לשנת 2003 עסקה החברה בעיקר בהשקעות בחברות הזנק בתחום ההיי-טק העונות על הגדרת "השקעות הון סיכון". עד לשנת 2008 מימשה החברה את כל השקעותיה בתחום חברות ההזנק כאמור, והחל משנת 2005 החלה החברה לעסוק בתחום הנדל"ן. החברה וחברות הבת של החברה (להלן: "הקבוצה" ו/או "קבוצת אאורה") עוסקות ביזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, ובכלל זה דיור להשכרה, ופעולות למימוש נכסים ברומניה ובהונגריה, כאשר עיקר פעילות הקבוצה מתמקדת בישראל. קבוצת אאורה ממשיכה לבסס את מעמדה כקבוצה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. בנוסף, לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה. במהלך שנת 2024 הוקמה חברת אאורה מרכזי מסחר בע"מ שתרכז את פעילות הנדל"ן המניב בקבוצת אאורה, ואשר מחזיקה בבעלות על נכסיה המניבים של הקבוצה, אשר בחלקם בהליך בניה וחלקם בהליך טרום בניה. הנכסים הראשונים שצפויים להניב, החל מרבעון רביעי של שנת 2025, הינם הנכסים בפרויקט סיטי חדרה ובכפר יונה.

1.2. הסדר הנושים

ביום 6 בדצמבר 2011, הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") על הקפאת ההליכים כנגד החברה ומינה נאמנים משותפים בתקופת הקפאת ההליכים כאמור (להלן: "נאמני ההסדר").

ביום 29 במרץ 2012 אושר על ידי בית המשפט הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), שביסודו עמדה הצעת ס.י. אבן יזמות בע"מ (שהייתה בשעתו חברה בבעלות מלאה של ה"ה יעקב אטרקצ'י) (להלן: "ההסדר"). ביום 23 במאי 2012 הושלמו הפעולות שנדרשו לשם כניסתו לתוקף של ההסדר (להלן: "מועד ההשלמה").

על פי הוראות ההסדר נקבע בין היתר, כי החברה לא תישא בכל אחריות נזיקית או אזרחית בקשר עם פעילותה בעבר וכן לא תישא בכל חוב או התחייבות כספית אשר עלתם קודמת למועד שנקבע בהסדר (מועד הסמוך למועד כניסתו לתוקף של ההסדר).

בנוסף, על פי הוראות ההסדר פקעו כל האופציות שהיו ניתנות למימוש למניות, שהיו קיימות במועד ההשלמה למניות והוקצו אגרות חוב (סדרה 1) חלף אגרות החוב (סדרות א' עד ד'), אשר היו והתבטלו (להלן: "אג"ח 1"). מאז שנת 2015 אין כל חוב ו/או התחייבות נוספת של החברה כלפי מחזיקי אג"ח 1. ממועד ההשלמה בעל השליטה בחברה הינו ה"ה יעקב אטרקצ'י.

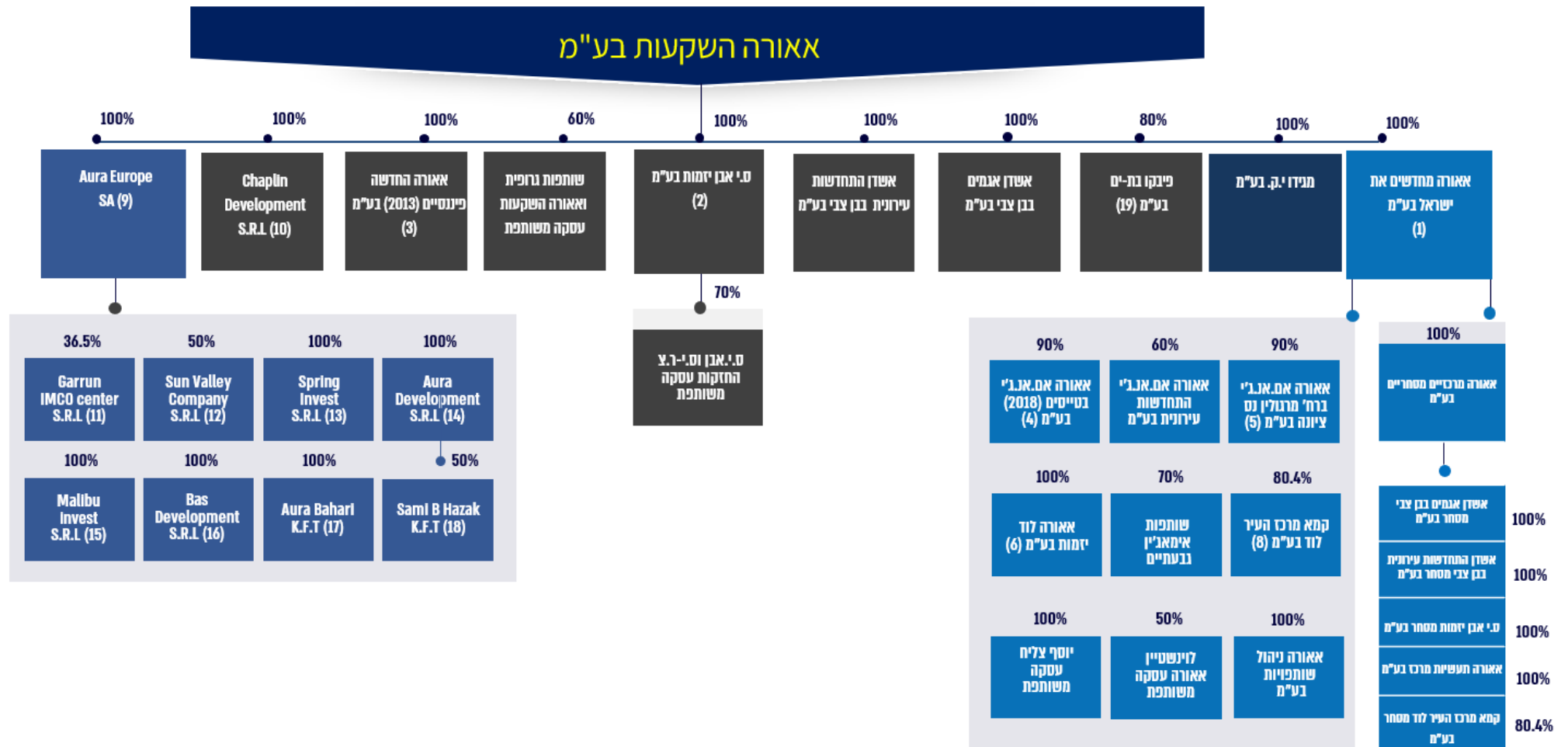
1.3. רכישת חברת מגידו י.ק בע"מ (להלן: "מגידו")

ביום 5 ביוני 2024 הושלם הסכם בין החברה לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "המוכרים"), ובין מגידו, אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בתמורה לסך כולל של 280 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר"). התמורה למוכרים שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה. עם השלמת הסכם המכר כאמור, מלוא המניות של חברת מגידו המוחזקות על ידי החברה מוחזקות ללא שעבודים. מגידו הינה חברה ותיקה העוסקת בייזום ובניה של פרויקטים, בעיקר למגורים. מרבית הפרויקטים הינם בפריפריה, ומרבית הקרקעות נרכשו במרכזי רמ"י. למגידו רישיון קבלן ג-5 בלתי מוגבל לבניה למגורים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים 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.

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. 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 פועלת להרחבת פעילות מגידו והגדלת פעילותה העסקית.

ביום 21 בינואר 2025 השלימה מגידו הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בהתאם לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006000) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה, נכון למועד דוח זה :



- (1) אאורה מחדשים את ישראל (לשעבר: אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. אאורה ישראל מהווה את הזרוע היזמית של החברה בישראל ובאמצעותה מוחזקים פרויקטים של החברה בישראל.
- (2) ס.י. אבן יזמות בע"מ (להלן: "ס.י. אבן") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. זרוע יזמית נוספת של החברה בישראל באמצעותה מוחזקים פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל.
- (3) אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ (להלן: "אאורה פיננסים") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה לשעבר בעלת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו.
- (4) אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת מס' פרויקטים בתחום פינוי בינוי.
- (5) אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת פרויקט פינוי בינוי בנס ציונה.
- (6) אאורה לוד יזמות בע"מ – חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למגורים בעיר לוד.
- (7) אאורה תעשיות מרכז בע"מ – חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למסחר ותעסוקה בעיר לוד.
- (8) ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ – חברה פרטית בבעלות (81%) של אאורה ישראל. בעלת זכויות במקרקעין במ.ע.ר 3א' בלוד.
- (9) Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") – חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
- (10) Chaplin Development SRL – חברה הרשומה ברומניה, המוחזקת במישרין על ידי החברה, המחזיקה במקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה. החברה בהליכי מכירת נכסיה.
- (11) Garrun IMCO centre S.R.L. (להלן: "Garrun") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בשיעור של 36.5% על ידי אאורה אירופה. בבעלות מרכז קניות בעיר בוקרשט ברומניה.
- (12) Sun Valley Company S.R.L. (להלן: "Sun Valley") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת ב-50% על ידי אאורה אירופה וב-50% על ידי חברת גירון פיתוח. Sun Valley הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים.
- (13) Spring Invest S.R.L. – חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה הינה בעלים של קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.
- (14) Aura Development S.R.L. (להלן: "Aura Development") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי אאורה אירופה. Aura Development מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות הבנות ברומניה.
- (15) Malibu Invest S.R.L. – חברה הרשומה ברומניה המחזיקה במקרקעין המוחזקה בקרקע המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.
- (16) BAS Development S.R.L. – חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה והינה הבעלים של קרקע בעיר פלוישט ברומניה, עליה מוקם פרויקט מגורים ("Park Primavera Acacia").
- (17) Aura Bahari K.F.T. (להלן: "Aura Bahari") – חברה פרטית הרשומה בהונגריה המוחזקת ב-50% על ידי אאורה אירופה. נכון למועד הדוח, פעילותה היחידה של Aura Bahari הינה אחזקתה במניות Sami B.
- (18) Sami B Hazak K.F.T. (להלן: "Sami B") – חברה פרטית הרשומה בהונגריה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי Aura Bahari. ל-Sami B זכויות בקרקע בעיר אגר בהונגריה, אשר לפי ייעודה ניתן להקים עליה פרויקט למגורים בן 330 יחידות דיור.
- (19) פיקבו בת-ים בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (80%) של אאורה השקעות בעלת פרויקט פינוי בינוי בת-ים.
- (20) אאורה מרכזים מסחריים בע"מ. חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל. חברה המרכזת את פעילות הנדל"ן המניב של קבוצת אאורה. החברה מחזיקה במספר חברות בנות כמפורט לעיל. החברות הבנות מחזיקות גם הן בנכס נדל"ן מניב בכל אחת מהן.
- (21) שותפות אימאג'ין גבעתיים – שותפות מוגבלת הבונה את פרויקט אימאג'ין גבעתיים, השותפות מוחזקת ע"י אאורה ישראל 70% וחברת הפניקס 30%.
- (22) אאורה ניהול שותפויות בע"מ – חברת בת של אאורה ישראל, המהווה שותף מנהל של פרויקט אימאג'ין גבעתיים.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן יובא תיאור קצר של כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, המהווים גם את מגזרי הפעילות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים") (ראו באור 24 לדוחות הכספיים):

2.1 תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

תחום הפעילות המרכזי של החברה, הינו ייזום, תכנון והקמת פרויקטים של בניה למגורים ולהשכרה בישראל. תחום פעילות זה מהווה את עיקר פעילות החברה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כאשר במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בהקמת פרויקטים של התחדשות עירונית וכן החלה לפעול בתחום ביצוע הפרויקטים, באמצעות מגידו.

במרבית הפרויקטים החברה פועלת באמצעות חברות הבת אאורה ישראל (100%), מגידו (100%), ס.י. אבן (100%) או בעצמה, ובחלקם בשיתוף עם אחרים.

במהלך תקופת הדוח ולמועד הגשתו מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על השיקולים המרכזיים הבאים:

- 2.1.1 החברה מתמקדת בפרויקטים הממוקמים, ככלל, במרכז הארץ. החברה עשויה לבחור לפעול בפרויקטים גם באזורים אחרים. מגידו מתמקדת ברכישת קרקעות לבניה באזורי הפריפריה בהם הקרקעות אינן יקרות.

- 2.1.2 התמקדות בפרויקטים הזמינים לבנייה באופן מיידי, אשר קיימת תכנית בניין עיר מאושרת ובתוקף לגביהם. יצוין כי על פי רוב, שיקול זה אינו רלוונטי, ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית.
- 2.1.3 פינוי בינוי - החברה פעילה בפרויקטים של פינוי בינוי בעיקר במרכז הארץ אך גם בפריפריה. פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בפרויקטים של לפחות 200 יח"ד המאפשרים לחברה להקים שכונה חדשה עם תשתיות מלאות.

- 2.1.4 בטבלה שלהלן מוצגים נתונים כלליים אודות כמות הפרויקטים ויחידות הדיור בהקמתם מעורבת החברה, נכון ליום 31.12.2024:

היזם	כמות הפרויקטים	כמות יח"ד לשיווק של הקבוצה (כולל יח"ד שנמסרו בשנת 2024)	כמות יח"ד שנמסרו ב-2024
הקבוצה	22	4,129	722
הקבוצה יחד עם שותפים (*)	7	1,356	-
סה"כ	29	5,485	722

(*) שיעורים שונים של השתתפות בכל פרויקט.

2.2 נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה

בחודש יוני 2021 החליט דירקטוריון החברה לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. החברה הקימה חברת בת חדשה, אאורה מרכזים מסחריים בע"מ ("אאורה מרכזים מסחריים") שתפתח את הנכסים המניבים הללו. לפרטים נוספים אודות פעילות המסחר ראה פרק 3 בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

עוד בתחום פעילות זה לחברה השקעה בחברה כלולה (36.5%), כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.4 לעיל, המחזיקה במרכז קניות בעיר בוקרשט רומניה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 3.1 למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ובשנים 2023-2024 לא בוצעו עסקאות מחוץ לבורסה במניות של החברה על ידי בעלי ענין בחברה, למעט כמתואר בסעיף זה להלן.

3.2 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 3.2 זה: "הניצעים"). המניות שהונפקו לניצעים היוו לאחר ההקצאה כ-5.17% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה, וביחד עם כתבי האופציות, אם וככל שימומשו ואם וככל שימשיכו הניצעים להחזיק במניות הרגילות שהוקצו להם, עשויות להוות 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148662) וכן דוח מיידי בדבר השלמת הקצאת מניות שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-082288), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך להשלמת ההנפקה הפרטית האמורה, ביום 24 במאי 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. כמו כן, בחודש מרץ 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ ומור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעליות 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. בנוסף, בחודש אפריל 2024, מימשו מור בית 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. בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ את יתרת 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.

- 3.3 בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת

המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. לפרטים ראו דוח מידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2023 השלימה החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים (להלן בסעיף זה: "הניצעים"), לפיה הניצעים מימשו 6,848,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו להם על ידי החברה בחודש יולי 2023, והחברה הנפיקה להם בסה"כ (כל אחד לפי חלקו) 3,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 31 במאי 2025 במחיר מימוש למניה של 12 ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה מיום 12 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112483). ביום 12 בדצמבר 2023 פרסמה החברה מצבת הון המשקפת מימוש של 1,200,000 מכתבי האופציות האמורים (מס' אסמכתא: 2023-01-112486). בהמשך, ביום 17 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דווח לפיו מימשה כלל חברה לביטוח בע"מ את יתר כתבי האופציות (לא סחירים) האמורים שהינן 5,648,000 בתמורה ל-5,648,000 מניות רגילות של החברה (מס' אסמכתא: 2023-01-113635). כאמור לעיל, ביום 20 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דווח על הענקת 3,000,000 כתבי אופציות למשקיעים מסווגים (מס' אסמכתא: 2023-01-115054).

בחודש דצמבר 2024, מימשו כלל חברה לביטוח בע"מ 2,474,299 כתבי אופציה (לא סחירים), ומור גמל ופנסיה בע"מ 420,561 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 2,474,299 מניות רגילות של החברה, ו-420,561 מניות רגילות של החברה בהתאמה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 18 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625100), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4 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.

בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, 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.

3.5 בחודש ספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-42 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-088141) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089500), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

3.6 לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ראו דוח מידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608495), הנכלל כאן על דרך ההפניה. כמו כן, יצוין כי במהלך שנת 2023 רכש מר אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, 719,006 מניות רגילות של החברה. במהלך השנים 2024 ו-2025, לאחר מועד המאזן, ועד למועד חתימת דוח זה, לא רכש מר אטרקצ'י מניות רגילות של החברה כך ששיעור החזקה של מר אטרקצ'י למועד זה עומד על 47.97%.

3.7 לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ראו דוח מידי מתקן שהחברה פרסמה ביום 13 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-2025-01-003858), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.8 לפרטים בנוגע לרכישות עצמיות של מניות החברה על ידי החברה ראו סעיף 4.4 להלן.

4. חלוקת דיבידנדים ושונות

4.1 ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה). המדיניות חלה לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

4.2 ביום 15 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה כי החל משנת 2022 יחולק הדיבידנד בשני מועדים: האחד לאחר אישור הדוחות החצי שנתיים (דוחות הרבעון השני), והשני מיד לאחר אישור הדוחות השנתיים. בכל מקרה הדיבידנד לא יעבור את המדיניות שאושרה בדירקטוריון החברה לפיה יחולק דיבידנד עד לשיעור של 25% מהרווח הנקי ללא רווחים הנובעים התאמות שווי של נדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות והחלטות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026046), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.3 ביום 16 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.03119 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה.

4.4 ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "**תוכנית הרכישה**") וביום 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 דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052692), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בטרם אישורה של ההארכה החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לתזונים 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 הקיימות 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 בחבויותיה 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 תוכניות 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 דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-037888), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר רכישות החברה על פי תוכנית הרכישה העצמית ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042757), 9 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064591), 10 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064933), 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065455), 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066823), 23 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069025), 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069829), 26 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070201), 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070936), 30 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-081442), 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082210), 3 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083155), 4 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083560), 5 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083965), 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084358), 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085258), 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085579), 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086026), 13 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086026).

אסמכתא : 086428-01-2023), 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא : 086890-01-2023) ו- 18 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא : 087457-01-2023), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.5 ביום 27 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.038 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. לפרטים ראו דוח מידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא : 085837-01-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.6 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. לפרטים ראו דוח מידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא : 040509-01-2024), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.7 ביום 8 באוקטובר 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. לפרטים ראו דוח מידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא : 608909-01-2024) ודיווח משלים שפרסמה החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא : 611491-01-2024), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.8 להלן ריכוז חלוקת דיבידנדים בשנים 2023-2024

תאריך חלוקה	סכום שחולק (באלפי ש"ח)	סכום שחולק למניה (בש"ח)
15 במרץ 2023	8,000	0.031191
22 באוגוסט 2023	10,000	0.0380862
8 באפריל 2024	20,000	0.0716343
8 באוקטובר 2024	20,000	0.0716128

4.9 מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד

4.9.1 להלן יפורטו מגבלות הקיימות על חלוקת דיבידנד בחברה מכוח הוראות שטרי הנאמנות שנתמו בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד פרסום דוח זה¹ (לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה):

הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	אגרות החוב
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	<p>עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:</p> <p>א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה ט"ז)) יפחת מ-335 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז) (שפורסם ביום 26 ביולי 2021, מס' אסמכתא : 057961-01-2021) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap.</p> <p>ה. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני האזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז).</p>	אג"ח (סדרה ט"ז)

1 לפרטים בדבר סדרות אגרות חוב אשר נפדו במהלך שנת הדוח ולפרטים נוספים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	אגרות החוב
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	<p>עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:</p> <p>א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז)) יפחת מ- 335 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.</p> <p>ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז)) לא יעלה על 75%.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).</p>	אג"ח (סדרה י"ז)
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	<p>עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:</p> <p>א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.</p> <p>ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 68%.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ח).</p>	אג"ח (סדרה י"ח)

(*) לתיאור המגבלה בנוסחה המלא, לרבות לפרשנות המונחים הנזכרים בה, ראו הוראות שטר הנאמנות הרלוונטי, אשר פורסם על ידי החברה.

4.9.2. כמו כן, קיימות מגבלות על פי הסכמי ליווי בנקאי בהם מתקשרות חברות הקבוצה מעת לעת ביחס להקמתם של הפרויקטים השונים של הקבוצה כמפורט בסעיפים 14 ו-24.1 להלן, אשר ככלל אינן מחמירות ביחס למגבלות הקיימות מכוח הוראות שטרי הנאמנות כמפורט לעיל.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו באור 24 (מגזרי פעילות) - לדוחות הכספיים.

למידע אודות התפתחויות בנתונים הכספיים המובאים בביאור 24 כאמור, ראו סעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

להלן הערכתה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית מיוחדת על עסקי התאגיד והשלכותיהם. **סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.**

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד תשקיף זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בהסכם זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בייזום והקמת פרויקטים לבניה למגורים בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

6.1 הכלכלה הישראלית

ככלל, תחום הנדל"ן בישראל מושפע מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, ובין היתר משיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

2022	2023	2024	
1,756	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי ש"ח)
6.5%	2.0%	1.0%	שיעור צמיחה בתמ"ג
5.3%	3.3%	3.2%	שיעור אינפלציה
3.25%	4.75%	4.5%	שיעור ריבית (סוף שנה)
4.8%	2.0%	2.9%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
3.8%	3.2%	2.6%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)

6.2 סביבת האינפלציה

שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד על כ- 3.2%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 3.3% בשנת 2023. שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד ביעד שקבע בנק ישראל, והיה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות. ריסון האינפלציה נגרם בעיקר כתוצאה מהעלאת הריבית בשיעור חד על ידי בנק ישראל, וכן עקב ירידה בביקוש, כחלק ממגמה עולמית בכלל ומקומית בפרט. הסיבות העיקריות לעלייה במדדים הן מחסור בפועלים לענף הבניה, שיבושים באספקת מוצרים מיובאים לרבות חומרי בניה עקב מלחמת חרבות ברזל והאיומים על נתיבי השייט לישראל. כמו כן, ניצבת ישראל בפני סיכונים לעליית מחירים עקב שיבושים באספקת חומרי בניה שונים מהעולם. העלייה במדד תשומות הבניה ובמדד המחירים לצרכן עשויה לגרום להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שבהקמה. עליה במדד תשומות הבניה מגדילה את עלויות בניית הפרויקטים, אשר צמודים למדד, ומאידך מגדילה את הכנסות החברה ממכירת דירות אשר צמודות אף הם למדד תשומות הבניה למגורים. עליה בשיעור האינפלציה מגדילה את הוצאות המימון של החברה, בקשר עם סדרת אג"ח י"ז אשר צמודה למדד.

2 הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") ועל פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2024. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה

6.3

ביום 24.2.2022 פתחה רוסיה במתקפה צבאית כנגד אוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה הורגשה בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה.

החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי או האוקראיני, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות פוליטיות הכלליות בעולם, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח מצב הלחימה באוקראינה בשנה הקרובה ובכלל, ומה תהיה השפעת הדבר על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

6.4

לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראה ביאור 1.ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

האסטרטגיה הזיהרה 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, וכן מאפשרת גמישות נוספת בקביעת לוחות הזמנים להקמת פרויקטים.

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.

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

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

6.5

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש בענף הנדל"ן ולפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע של פרויקטים כפי שתואר לעיל.

שוק המט"ח

6.6

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקוש לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2024 התחזק שער החליפין של הדולר לעומת השקל בשיעור של 0.5%, ושער החליפין של האירו נחלש לעומת השקל בשיעור של 5.4%.

שיעור הריבית

6.7

ביום 1 בינואר 2024, הוחלט ע"י הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית בשיעור של 0.25%, נכון ליום פרסום הדוח ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 4.5%. תחזית בנק ישראל מיום 9 באוקטובר 2024, גובשה תחת ההנחה כי הלחימה תמשך אל תוך שנת 2025. בחודש פברואר 2025 הותיר בנק ישראל את הריבית על שיעור 4.5% וציין כי הסיבה לאי הורדת הריבית הינה המשך אי הוודאות לגבי המשך הלחימה. כמו כן ציין כי התחזית הינה להפחתה של 0.25-0.5% בריבית עד לסוף שנת 2025. תחזית זו מאופיינת ברמה גבוה במיוחד של אי וודאות. על פי התחזית, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.8%. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה וזאת בשל השלכותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקוש לדירות. לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים

המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות, הביקוש להלוואות לדיור והביקוש לדירות. עליה בשיעור 0.1% בריבית בנק ישראל תגדיל את הוצאות המימון של החברה בסך כ- 1.5 מיליון ש"ח.

שוק הדיור

6.8

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס ביום 14 במרץ 2025, מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2025 – דצמבר 2024 עלו בכ- 1.2% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר – דצמבר 2024, וכן עלו בכ- 7.7% ביחס למחירי הדירות בתקופה המקבילה אשתקד. זאת לעומת שנת 2023 שבה עלו מחירי הדיור בכ- 3%. עליית מחירי הדיור משקפת בין היתר את שקלול מבצעי היזמים אשר מאפשרים בין היתר פטור מהצמדה למדד, מסלולי תשלומים גמישים, שדרוגי מפרטי הדירות ועוד, וכתוצאה מכך נוצר עיוות במחירי הדיור. על פי נתוני הלמ"ס מיום 14 במרץ 2025 שווי ההנחה בגין מבצע פריסת תשלומים בגין רכישת דירה של "20/80" למשך תקופה ממוצעת של 3 שנים מסתכם בכ- 6.4% ממחיר הדירה, ואילו מבצע של "15/85" מגלם כ- 7% הנחה ממחיר הדירה. בשנת 2024 נמכרו 101,040 דירות, בהשוואה לשנת 2023 בה נמכרו 66,590 דירות, עליה בשיעור של כ- 52%. כאמור שוק הדיור מושפע מהמצב הביטחוני בישראל, שיעורי הריבית, מדיניות הבנקים במתן אשראי ליזמים, קצב שווק הקרקעות על ידי המדינה ופרמטרים נוספים. לפרטים נוספים אודות מחירי הדירות והביקוש לדירות ראו סעיף 7.1.9 להלן.

המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות

6.9

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

שיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות המשתנות שהינן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש.

העלייה ברמת הביקוש בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל, שהובילה לעליות במחירן, יחד עם שיעורי ריבית נמוכים, כמות גדולה יותר של רוכשים ורמות מינוף גבוהות יותר, גרמו לביקוש שיא למשכנתאות. גובה ההחזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות ליטול משכנתא בהיקפים גדולים. המערכת הבנקאית הפכה חשופה מהותית לסיכון לפינו מחירי הדיור ירדו בחדות.

האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. בין היתר, נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולת רוכשי דירות לרכוש נכסים, ולפיכך לירידה בביקוש לדירות בישראל ולהשפעה על רווחיות החברה. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. בנוסף, הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פוסח גם על הצד השני למשוואה – היזמים (למשל החברה) הנדרשים ללווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית הוביל להתערבות רגולטורית מוגברת כאשר בין היתר ישנה דרישה מטעם בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימון ההון. דבר זה מוביל להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הפיקוח על הבנקים נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק על אף הפסדי האשראי הצפויים ביניהם, העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ- 24% לכ- 26%.

במהלך שנת 2022, החל בנק ישראל בהעלאת הריבית, שגרמה בפועל להצטננות הלחצים לעליית מחירי הדיור מהסיבות הבאות: התייקרות המשכנתאות, הקטנת האטרקטיביות למשקיעים עקב אלטרנטיבה של ריבית חסרת סיכון סבירה על הכסף, פגיעה בחלק מהחברות היזמיות שמתקשות להוציא פרויקטים חדשים ונאלצות לתת הטבות שיווק לרוכשים. במהלך שנת 2024 נקט בנק ישראל בגישה זהירה ולא הפחית את הריבית באופן ניכר. נכון ליום פרסום הדוחות, אין ציפייה להורדת ריבית בטווח הקרוב, ועובדה זו פוגעת בביקוש לדיור עקב יוקר ריבית המשכנתאות.

בהתאם לנתוני בנק ישראל בשנת 2024 הציבור נטל הלוואות למטרת מגורים בסך של כ-94 מיליארד ש"ח, לעומת כ-71 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מגמת העלייה בלקיחת משכנתאות חדשות משקפת התאוששות מסוימת, גם שיפור באווירה הכלכלית וסיום מצב הלחימה בארץ עשוי לתרום לגידול בביקוש לדיור זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדין שוררת במשק והאינפלציה אשר שבה³.

³ מתוך נתוני בנק ישראל.

מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

6.10

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרור עלייה של מדד תשומות הבניה למגורים. בשנת 2024 עלה מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ- 2.9%, לעומת עלייה של כ- 2% בשנת 2023. הסיבות העיקריות לעלייה במדד הינן העלייה במחירי הסחורות, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כוח אדם.

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזה המכר למדד תשומות הבניה למגורים ממתנת חשיפה זו.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.11

לפרטים בדבר תחום הנדל"ן היזמי וענף הבניה למגורים בישראל ראו סעיף 7 להלן.

שווקים תחליפיים

6.12

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק ותוביל לירידת מחירים, וכך גם להיפך. שוק השכירות גם מהווה מוצר תחליפי ומשך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקוש לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות למגורים עבור עצמם והן מצד משקיעים. יצוין, כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות, כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", המתמרצים חברות עסקיות להיכנס לשוק זה. יש לציין שבסביבת ריבית גבוהה, כפי הריבית העכשווית המודל הכלכלי של דיור להשכרה אינו מספק.

כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

6.13

זמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה. זאת, לאור השפעתם על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים, המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בהיבט עיכובים בלוחות הזמנים וכן בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, ואשר עלולה להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים ו/או המשקיעים בשוק ההון, מהם נהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ח (ציוד מכני - הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראלים, קיים מחסור בעובדים ישראלים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק ע"י קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת קבלני החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבניה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבניה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבניה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך. כתוצאה מהמצב הבטחוני בישראל בעקבות מלחמת חרבות ברזל, וסגירת הכניסה לעובדים פלשתינאים לעבודה בישראל, בד בבד עם בריחת חלק מהעובדים הזרים לארצות מוצאם, קיים כיום מחסור בידיים עובדות, המקשה על החברות הקבלניות לעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים להשלמת פרויקטים. המדינה פועלת להבאת עובדים זרים חדשים להשלמת החוסרים, אך נכון ליום הדוח המחסור טרם נפתר במלואו.

מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

6.14

למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק הקרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרי דירות ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי הבניה וכיו"ב. רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה המשתנה בתחום הבניה למגורים,

אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס לזמינים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ולקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה למגורים ורמות ההיצע של דירות בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בהגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הביורוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דירור במחיר מופחת" – ראו סעיף 7.1.10 להלן), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על מסלולי ההתחדשות העירונית והיתכנותם הכלכלית; קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים ועוד.

תוכנית הדירור הממשלתית לשנים 2022-2025

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דירור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית").⁴ התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדירור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והביורוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית (70,000 התחלות בניה בממוצע שנתית), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דירור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל- 300,000 יחידות דירור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דירור. הצעדים במסגרת התכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק מכר דירות (לעניין זה ראו בסעיף 7.1.21 ג' להלן); הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בניה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

ביום 4 בפברואר 2024 החליטה ממשלת ישראל לאשר את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנה הקרובה, שעיקרה הינם: (א) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח - הרחבת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח, כך שדירת ארבעה חדרים בגודל ממוצע של 100 מ"ר במכרזי מחיר מטרחה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה; (ב) תוגדל מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל ב- 65,000 עובדים, כמו כן תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב- 10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה; (ג) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים; (ד) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין; (ה) תיקונים בחוק התכנון והבניה שנועדו לקצר את הליכי האישור; (ו) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת; (ז) תמרוץ רשויות מקומיות למתן היתרי בניה להתחדשות עירונית בשנים 2024-2025; (ח) דחיית תשלומים במכרזי קרקע; (ט) תיקון חוק מיסוי מקרקעין וצעדים נוספים במיסוי מקרקעין; (י) קידום שוק השכירות בישראל; ו- (יא) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

מידע צופה פני עתיד – המידע המובא לעיל ולהלן מבוסס בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים

להלן יובא מידע אודות תחום הפעילות העיקרי והמרכזי של החברה - תחום הנדל"ן היזמי הכולל, בעיקר, הקמת פרויקטים בניה למגורים בישראל.

7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים

7.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים

7.1.1. עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ. חברת מגידו פעילה בעיקר באזורי הפריפריה. תחום פעילות זה כולל גם קרקעות היסטוריות לפרויקטים למגורים ברומניה ובהונגריה (כמפורט בסעיף 2.2 לעיל), אולם הם אינם מהווים את ליבת פעילות הקבוצה והם אינם מהותיים ביחס לכלל הפעילות של הקבוצה, והחברה בוחנת את מכירת הקרקעות הללו.

7.1.2. פעילות החברה בתחום מתבצעת במישרין על ידה וכן באמצעות חברות הבת (100%) אאורה ישראל, ס.י. אבן, אאורה פיננסיים ומגידו.

7.1.3. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 164 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-72,473 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 56,871 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 136 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 66,635 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 51,331 יח"ד).

7.1.4. הזכויות של הקבוצה במקרקעין עליהם נבנים הפרויקטים השונים נובעות לרוב, מאחד מהבאים:

7.1.4.1. זכייה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל;

7.1.4.2. רכישת הזכויות מבעלי המקרקעין (בעלות פרטית);

7.1.4.3. מכוח התקשרות בהסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי);

7.1.4.4. מעסקאות קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או עסקאות שירותי בניה מול בעלי הזכויות במקרקעין;

7.1.4.5. זכיה במכרז להקמת יחידות דיור להשכרה.

7.1.5. לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה הקבוצה, היא נוהגת להתקשר עם בנקים או גופים פיננסיים אחרים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור" כמפורט בסעיף 14 להלן.

7.1.6. בניית הפרויקטים, למעט פרויקט אחד, למועד פרסום הדוח המבוצעים על ידי מגידו, מתבצעת באמצעות קבלנים ראשיים "עד מפתח", עמם מתקשרת החברה ו/או החברות הבנות בהסכם פאושלי ביחס לכל פרויקט. למידע אודות עקרונות עיקריים של הסכמים עם קבלנים ראשיים כאמור ראו סעיף 22 להלן.

7.1.7. כל פרויקט הנבנה על ידי הקבוצה הינו בניין אחד או קבוצת בניינים הנמצאים באותו אתר, הנבנים על פי תכנית בניה ורישוי אחת, בשלב אחד או במספר שלבים, ומהווים פרויקט אחד.

7.1.8. סוגי השימושים במלאי הנמכר כוללים בעיקר מגורים. חלק מהפרויקטים של הקבוצה, שהינם כאמור פרויקטים המיועדים למגורים, כוללים שטחים המיועדים למסחר.

7.1.9. מחירי הדירות והביקוש לדירות

אחרי רגיעה יחסית בשנת 2023, בשנת 2024 חזרו מחירי הדירות לעלות, וזאת למרות המצב הבטחוני ולמרות סביבת הריבית הגבוהה השוררת בישראל כבר כשנתיים. העליות מוסברות בין היתר בביקוש יציב לדירות הנובע מקצב גידול האוכלוסייה, ומיכולת הרוכשים לקבל הלוואות לרכישת הדירות בתנאים טובים וגמישים שהבנקים מאפשרים. שנת 2025 החלה ברגיעה יחסית בביקושים ובקצב עליית המחירים. החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח שוק הדיור בהמשך שנת 2025 ובשנים הבאות, וזאת לאור אי ודאות במישור הבטחוני, בתחזיות המוניטריות הקשורות לריבית בנק ישראל, ובאווירה הכלכלית בישראל, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון אמונים על קביעת המדיניות בתחום הנדל"ן למגורים יחד עם רשויות התכנון והבנייה (המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות). למדיניות הנקבעת על ידם השפעה על שוק הנדל"ן ועל הביקוש לדירות, לאור קביעותיהם בעניין היקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים; מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל; קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים; מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות, שכן שעלייה בזמינות הקרקעות לבנייה תוביל לעלייה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שעשוי להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבנייה תביא לתוצאה ההפוכה). בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור תהליכים ביוקרטיים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת", הזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, במטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת התוכנית אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק). זאת, בנוסף למטרת התוכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים בנרי השגה. בנוסף, במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל (75%). בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטר 2.1", בערים שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הוא עד 20,000 ש"ח ללא מע"מ, וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המסים. על פי התוכנית, תשווק קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה ועל המחיר שייקבע יינתן שיעור ההנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח לדירה. הקבלנים שייגשו למכרז, יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

יצוין כי החברה אינה פועלת במסגרת תוכניות "מחיר מופחת" או "מחיר מטר 2.1".

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירת דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים, וכן הועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%, כאשר בשנת 2020 החזירו את שיעור המס לשיעור הנע בין 5%-10%. צעדים אלו הביאו לירידה מתונה בביקוש לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

בשנת 2023 נבלמה העלייה החדה במחירי הדירות שחלה בשנים 2021-2021, וזאת, כאמור לעיל, כתוצאה מהסיבות האמורות לעיל ובעיקר עליית הריבית והמצב הבטחוני. בשנת 2024, עקב הציפיות לירידת הריבית וחזרת המשק לשגרה יחסית, הורגש שיפור בביקוש לדירות, בעיקר באזורי ביקוש, אך עדין ללא שינוי בתחום מגורי היוקרה שנותר מאחור.

נכון לסוף שנת 2024 מספר הדירות החדשות (דירות מוכנות ודירות בהליך בניה) שנותרו למכירה עמד על כ-75,940 יח"ד, לעומת 67,760 יח"ד בסוף שנת 2023. בשוק הנדל"ן למגורים בישראל המחירים עלו בעקביות ב-10 השנים האחרונות, בעיקר כתוצאה מעודף ביקוש על היצע, ריבית נמוכה, שיעור צמיחת אוכלוסייה גבוה ביחס למרבית המדינות המפותחות, ועליה בתוחלת החיים. פרמטרים אלו, בתוספת הערכות כי הריבית צפויה לרדת ע"פ הערכות בנק ישראל, וכן הציפיה לסיום המלחמה, תומכות ביציבות מחירי שוק הבניה למגורים בטווח הבינוני והארוך.

7.1.11 התחדשות עירונית

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבאה לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

מגמת עליית מחירי הדירות בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון.

במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 ו- 2016 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" ובמסגרת "מחיר מטררה" וכן, במהלך שנת 2017 נכנס לתוקפו חוק "דירה שלישית". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח.

על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשו הממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מערכת התכנון, הרשויות המקומיות והשותפים הנוספים למצוא פתרונות של הוספת יחידות דיור בד בבד עם הוספת תשתיות תומכות והקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתעסוקה, וכל זאת במרקמים הבנויים. בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017, הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר הוגדר בהחלטה יעד לבנייה של 5.1 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית ועד שנת 2030 יתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין. נוסף על הצורך בהתחדשות עירונית, הנובע מהגידול הדמוגרפי ומהביקוש הגדל לדירות, התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה, משפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת ומשיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות. נוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

בשני העשורים האחרונים אושרו על ידי ממשלת ישראל מספר מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, שעוגנו בהחלטות ממשלה, בתוכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות ומסלול היזמים (מיסוי). כמו כן הרשות להתחדשות עירונית מקדמת תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

מסלול רשויות – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה).

בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו, המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט היזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התבי"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטור מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

מסלול מיסוי – מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ אשר במקרה האחרון נותרים הדיירים לגור בדירותיהם במשך תקופת החיזוק והשיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות.

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירוניות במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל להלן:

"הרפורמה" או " חוק ההסדרים" אשר עיקריה כדלקמן:

הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי ל- 2/3 מבעלי הדירות שבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלחם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ, זאת חלף 4/5 מבעלי הדירות שלהם מוצמדים 2/3 מרכוש המשותף עובר למועד הרפורמה).

נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמור עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה.

יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות.

החל מיום 1 במאי 2022 (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע") שיעור היטל ההשבחה שחל במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה (בהתאם לאמור להלן), אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

נקבע כי מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי.

מיזמי התחדשות עירונית נמשכים בדרך כלל פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן משמך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליוזם.

עיקר פעילות החברה כאמור הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ והחברה הינה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי בלבד הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה.

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (להלן: "חוק הפיצויים"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ועוד.

בחוק ההסדרים 2023 בוצעו שינויים ביחס להגדרות של עילות הסירוב הסביר, המתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים. על פי הוראות אלו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו- (ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. על פי חוק ההסדרים בוצעה הרחבה לאוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1/6/2023, ובלבד שבמועד זה חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף. הדיירים שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתי המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני תנאים אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו (ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי-בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית. במסגרת חוק ההסדרים 2023 שונתה דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף בכלול במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים). בנוסף, נקבעו בחוק פינוי ובינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליוזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע

שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור. במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו מספר תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בפסקה (א) לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 (271-ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. כמו כן, חלק מהתיקונים שבוצעו בחוק עידוד פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם. חוק פינוי ובינוי כולל הוראות בנוגע לצורתה ותוכנה של עסקה, הקובע בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות שקבע שר המשפטים לפירוט התנאים לביטול ההסכם.

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024

על פי הודעת דוברות משרד האוצר מיום 24.2.2023⁵, ביום 24.2.2023 אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 (להלן בסעיף זה: "התכנית"). התכנית, כפי שפורסמה לראשונה ביום 15.2.2023⁶, כוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בניה, והאצת המימוש היתרי בניה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות אך לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בניה שעומד על ארבע חמישיות. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (5) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינים הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להחליט כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיטות התכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדוח אין ודאות לגבי פרטיה הסופיים של התכנית, ועשויים לחול שינויים מהותיים בפרטים שנכללו בטיטות התכנית כמפורט לעיל.

הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים

7.1.12

ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שעניינו החלפת הפטור ממע"מ על מתן שירותי בנייה במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי במע"מ בשיעור אפס, במסגרתו תוכל הקבוצה הבונה את הבניין מכח זכויות התמ"א, לדרוש כהוצאה את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק לגבי הזכויות החדשות של היזם (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו

https://www.gov.il/he/departments/news/press_24022023 5
https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_15022023/he/PressReleases_files_EconomicPlan_20232024-file.pdf 6

בבניין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 או 49כב לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנות בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38 ופינוי בינוי.

האמור לא יחול על יחידות שאינן משמשות למגורים בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, בהם שירותי הבניה לבניית היחידות החדשות יהיו במע"מ בשיעור מס מלא.

בחודש אפריל 2017 נכנס לתוקפו תיקון 115 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר כי החל מאותו מועד יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליום מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תוכנית התמ"א. תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017.

כמפורט לעיל, בחודש נובמבר 2021 אישרה הממשלה רפורמה בתחום התחדשות העירונית במסגרת אישור חוק ההסדרים, לפיה נקבע כי החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל) שיעור היטלה ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה. לצד זאת, יצוין כי עד למועד הקובע, רשות מקומית תהא רשאית לחלק את שטחה לאזורים ולקבוע ביחס לכל אזור (ששטחו לא יפחת מ-30 דונם) חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מחצית או רבע ההשבחה או אף לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. קביעה זו תחול לתקופה של 5 שנים המועמד הקבוע ובתום התקופה הרשות תהא רשאית לקבוע מחדש את שיעור ההיטל ההשבחה.

"מס מטור" – חוק ההסדרים קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופוליטן גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה", וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

"שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ- 200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין "דיור בהישג יד"; (ב) הוספת שימושי מגורים למגרש ביעוד תעסוקה או למסחר 9 בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו- 20% מהשטח הכולל המותר לבניית היחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

עיקרי השינויים שאומצו בתחום ההתחדשות העירונית בהתאם לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, ובהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (להלן ביחד: "חוק ההסדרים"):

7.1.13 (א) הרחבת הפטור ממס בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה) לשתי דירות קיימות (במקום אחת בעבר). התיקון יחול ביחס לעסקאות בהן יום המכירה הוא החל מ-1 ביוני 2023 ואילך (להלן: "מועד התחולה"); (ב) אפשרות להעניק תמורה במזומן בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה). הפטור יוענק ל-"מוכר מוטב"-קשיש" כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 או מי שדירתו מהווה "דירה יחידה" לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין; (ג) פטור תמ"א הוארך עד לסוף שנת 2023; (ד) הטבות המס ל-"קשיש" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי ובינוי תחולנה בהתאמה גם על עסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה). התיקון יחול ביחס לעסקאות בהן יום המכירה הוא החל ממועד התחולה; (ה) ביטול האפשרות לתכנון מס עבור בעלים משותפים שאינם בעלי משק בית משותף. טרם התיקון היה ניתן להעניק לבעלים אלו שתי דירות (דירה לכל בעלים) ובהתאם לתנאים נוספים. לאחר התיקון האמור יהיה ניתן להעניק שתי דירות רק לבעלים שקיבלו דירה זו בירושה ואינם בעלי משק בית משותף. התיקון יחול ביחס לעסקאות שייחתמו החל מיום 1 באוקטובר 2023; (ו) שינוי בתנאי העברה ללא תמורה לקרוב בפטור ממס- המעביר והנעבר ייבחנו כמוכר אחד לעניין הזכאות המשותפת לפטור. המשמעות היא שאם בשל ההעברה לא נוצר פטור חדש שלא היה בעבר- הבעלים יהיה זכאי לפטור ממס. התקופה שבה יבחנו אם בוצעה העברה ללא

7 יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי השפעה זמניים (להלן: "מתחמי ההשפעה").

8 עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל

9 למעט בשטח מגרש שמוותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

תמורה הורחבה והיא תחול החל מ- 24 חודשים טרם החתימה על ההסכם ועד ליום המכירה. התיקון יחול ביחס להעברה ללא תמורה שבוצעה החל ממועד התחולה. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות.

7.1.14. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, במדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מינהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

7.1.15. החל משנת 2014 גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל עם "מחירי מטרה" ושיווק במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

7.1.16. על ענף הבניה חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

7.1.17. חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים המבצעים את הפרויקטים השונים, מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצים הנובעים ממדיניות ביטחונית שנקטת על ידי הממשלה, וכן מושפע מהמצב הביטחוני ולאחרונה מאירוע מלחמת חרבות ברזל.

7.1.18. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים, ובמיוחד פרויקטים בתחום של התחדשות עירונית, ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

7.1.19. הליכי תכנון ובניה – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון " לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הדרושות הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

7.1.20. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לקונה. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

7.1.21. במהלך שנת 2022 התבצעו תיקוני חקיקה בעלי השפעה ייחודית על פעילות החברה כדלקמן:

(א) תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (חלופת שקד) – אושר ביום 30 ביוני 2022. על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם: הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש, ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובניה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבניה לעד 200% משטחי הבניה הקיימים. כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו-(4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בניה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר. כדי לייצל ולזרז את מימושן של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות

סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיוקנו על ידי שר הפנים לעניין זה, וכן נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונת הנוכחית ושינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

(ב) הארכת הקלות המס מתוקף תמ"א 38 - ביום 4 ביולי 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.11 לעיל.

(ג) תיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק מכר דירות (להלן: "תיקון מס' 9") הכולל את השינויים העיקריים הבאים:

(1) פיצוי בשל איחור במסירה - התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ- 60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החוזי"). לתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25. לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(2) "בח עליון" - ערב תיקון מס' 9 קבע החוק כי הצדדים להסכם רשאים להסכים כי סעיפי הפיצוי בשל איחור במסירה לא יחולו על איחור במסירה שנגרם "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". בתיקון מס' 9 נקבע כי הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

(3) הצמדה - תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש- 20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהני"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחיה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחווזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

7.1.22 ביום 30.5.2022 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור - שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

7.1.23 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרותיות גדולה שכן תחום זה רווי שחקנים שונים, בניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבנייה היזומה, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש.

7.1.24 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור במיקומים מרכזיים ובערים בכל רחבי הארץ. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, מימון בנקאי וחוף בנקאי ו/או גופים מוסדיים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום מימון בפעילות זה, במימון בנקאי, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב,

ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי בשלב רכישת הקרקע עומד על כ-21% ובשלב הליווי לבניית פרויקט נע בין 10% עד 15%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת הסכמי המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט, כך שההוצאות השוטפות משולמות מחשבונוֹתיה השוטפים של החברה וחברות הבנות כאשר אחת לחודש החברה נוהגת לשחרר, ככל שניתן לשחרר, את הסכומים ששולמו מחשבונוֹת הליווי (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י הקבוצה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו סעיף 30 להלן.

החברה אינה פעילה בתחום פרויקטים של "תמ"א 38" ועל כן שינויי חקיקה הנוגעים לתחום פעילות זה לא צוינו בדוח.

7.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - ראו האמור בסעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

7.3. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך שלוש השנים האחרונות החברה הגדילה באופן רציף ועקבי את היקף הפעילות בתחום. במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה לבסס את מעמדה כקבוצה מובילה בהקמתם של פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל.

לפרטים בדבר פרויקטים עיקריים ראו סעיפים 10, 12 ו-14 להלן.

7.4. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

לפרטים בדבר שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות ראו סעיף 7.1.13 לעיל, וכן סעיף 28 להלן.

7.5. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

7.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לעמדת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.6.1 יכולת איתור הזדמנויות עסקיות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים פוטנציאליים.

7.6.2 איתנות פיננסית, המאפשרת העמדת מימון והון עצמי לביצוע פרויקטים, באמצעות מגידו, בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים, והקטנת החשיפה הפיננסית.

7.6.3 קיומן של בקורות על הקמתו של כל אחד מהפרויקטים ובכלל זה על תקציבו של כל אחד מהפרויקטים.

7.6.4 התקשרות עם חברות בניה וקבלי משנה בתחום הבניה למגורים, בעלי אמינות מוכחת, איתנות פיננסית ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות זמנים.

7.6.5 יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.

7.6.6 ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.

7.6.7 ביסוס קשרים ענפיים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות.

- 7.6.8. איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה.
- 7.6.9. איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, באמצעות מגידו, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).
- 7.6.10. איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה.
- 7.6.11. יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.
- 7.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם**
- 7.7.1. **מחסומי כניסה**
- קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמי כניסה בלתי פורמאליים ובכללם :
- 7.7.1.1. הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית, ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית.
- 7.7.1.2. קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתכנון, ניהול, פיקוח ושיווק בתחום היזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון. כמו כן, ישנה חשיבות לקיומן של עתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- 7.7.1.3. הצורך במוניטין ומיתוג המאפשרים שיווק מהיר של הפרויקטים.
- 7.7.1.4. כמפורט בסעיף 19 להלן, התחרות הקיימת בשוק בתחום הפעילות מהווה כשלעצמה חסם כניסה.
- 7.7.1.5. ניסיון והיכרות עם הגורמים הפועלים בענף הבנייה.
- 7.7.2. **מחסומי יציאה**
- 7.7.2.1. תקופת הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
- 7.7.2.2. קושי במימוש מהיר של פרויקטים גמורים או בשלבי בניה, הנגזרים, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק.
- 7.7.2.3. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר) כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים וכן סילוקן המוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.
- 7.7.2.4. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.
- 7.7.3. **דיור להשכרה**
- להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם :
- 7.7.3.1. מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים ;
- 7.7.3.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה ;
- 7.7.3.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר ;
- 7.7.3.4. המוניטין של המשכיר.
- 7.7.3.5. בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

7.7.3.6. עלויות גיוס ההון הנדרש להקמת פרויקטים.

7.8. **מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות**

דירות יד שנייה ויחידות דיור בבניה עצמית מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות מהווה אף היא תחליף לרכישת דירות.

7.9. **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 16.6 להלן.

8. **תיאור מצרפי**

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעה 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"). יצוין כי הצעת חוק 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.

8.1. **תמצית התוצאות**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח			
845,203	1,039,871	1,522,687	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
121,978	141,549	274,299	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
121,978	141,549	274,299	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
2,599,356	3,142,124	4,382,547	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

8.2. **פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024**

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח (שנת 2024) ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2024) (להלן: "פרויקט בהקמה").

ישראל	נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ש"ח)
3,294	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*)
1,557,325	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
2,239,260	רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה
707	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,259	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
203	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקטים בהקמה)

(*) יח"ד לשיווק ע"י החברה.

8.3. **צבר הכנסות ומקדמות**

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב").

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
30,011	302,757	רבעון 1	שנת 2025
234,940	309,420	רבעון 2	
516,390	285,548	רבעון 3	
12,502	234,486	רבעון 4	
718,670	850,528	שנת 2026	
1,111,512	385,982	שנת 2027	
59,770	175,504	שנת 2028	
393,959	56,513	שנת 2029	
3,077,754	2,600,738	סה"כ	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בקצב מסירת יחידות דיור לרוכשים בפרויקטים השונים; (3) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 להלן. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.

9. פרויקטים בהקמה בישראל (נכון ליום 31.12.2024) (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן – הכוללים חלק מהפרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד /או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב)

9.1 נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (סכומי כסף נקובים באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט ומיקומו	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (החלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עבודות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
								31.12.2023	31.12.2024	סמוך למועד הדוח							
אאורה סיטי (מכבי חדרה) (1)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2022	רבעון 4, 2025	100%	435	109	85%	268	341	345	94	753,442	580,694	69,916	172,748	23%	247,131
מתחם הראייה (1)	פינוי בינוי	רבעון 1, 2020	רבעון 4, 2025	100%	154	128	85%	135	138	139	16	340,062	302,511	47,789	37,551	11%	81,969
אונלי גבעתיים (1)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2023	רבעון 3, 2027	100%	108	167	24%	44	63	63	45	465,515	331,143	48,615	134,372	29%	166,376
בן שמן מגרש 104	פינוי בינוי	רבעון 4, 2022	רבעון 2, 2025	100%	102	108	80%	71	86	88	16	229,101	172,185	17,174	56,916	25%	71,424
אמפייר - רמת גן (1) (2) (3)	פינוי בינוי	רבעון 2, 2023	רבעון 2, 2027	70%	110	187	34%	51	65	67	45	468,228	332,759	55,705	135,470	29%	181,113
אאורה פיבקו - בת ים (1) (4)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2023	רבעון 2, 2027	80%	97	140	24%	35	36	38	61	372,982	256,589	36,706	116,393	31%	147,585
סרלין חולון	פינוי בינוי	רבעון 1, 2024	רבעון 1, 2027	100%	57	120	40%	23	34	34	23	127,623	104,928	16,702	22,695	18%	37,226
הטייסים, ת"א	פינוי בינוי	רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2027	100%	61	113	20%	42	49	49	12	181,147	142,815	17,277	38,331	21%	48,927
אליהו ברליון, ת"א (2)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2024	רבעון 3, 2027	100%	22	234	20%	2	8	9	14	183,706	117,525	23,806	66,181	36%	76,955
פארק אורבן	רבעון 1, 2017	רבעון 4, 2022	רבעון 3, 2026	100%	80	128	71%	35	77	77	3	112,204	75,625	2,400	36,580	33%	18,854
אורות המושבה (5)	רבעון 4, 2018	רבעון 2, 2022	רבעון 2, 2025	100%	84	123	86%	84	84	84	-	108,289	98,794	-	9,495	9%	11,806
KY - כפר יונה	רבעון 2, 2012	רבעון 2, 2022	רבעון 3, 2025	100%	148	62	90%	92	114	118	34	215,172	124,961	10,367	90,211	42%	39,879
רובע אלונים 2	רבעון 3, 2019	רבעון 4, 2023	רבעון 1, 2026	50%	61	158	52%	41	57	58	4	114,247	88,640	10,014	25,607	22%	24,438
מגידו ליד האגם	רבעון 4, 2020	רבעון 2, 2024	רבעון 4, 2026	100%	156	146	17%	-	123	127	33	236,373	171,530	32,090	64,843	27%	56,559

9.2 נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקומו	עלויות שהושקעו במועד בפרויקט עד ליום 31.12.2024				מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024:			רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור (7)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	עלות של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות	בשנת 2024	בשנת 2023	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לפי חוזים	מחיר	ממוצע	מכור								
																			שוק חופשי	קרקע, היטלים, פיתוח
אאורה סיטי (מכבי חדרה) (1)	115,027	254,604	14,218	62,382	134,463	21.0	17.6	16.3	461,159	233,211	309,329	124,908	210,902	21.1	292,283	67,014	23%			
מתחם הרא"ה (1)	133,316	66,991	4,663	36,771	60,769	37.5	35.4	31.8	219,651	115,496	142,917	58,042	81,649	34.5	120,411	13,296	11%			
אוני גבעתיים (1)	77,954	7,633	1,173	21,933	222,450	-	40.8	36.8	55,452	57,574	173,477	54,745	234,464	43.0	410,063	118,366	29%			
בן שמן מגרש 104	57,864	71,692	2,724	9,308	30,596	24.1	20.2	20.3	145,017	71,975	109,296	29,560	47,830	22.9	84,084	20,889	25%			
אמפייר - רמת גן (1) (2) (3)	78,056	6,185	1,537	31,865	215,116	41.8	33.1	29.6	78,715	46,300	169,391	63,450	252,537	37.9	389,513	112,696	29%			
אאורה פיבוקו, בת ים (1) (4)	55,130	15,964	1,774	16,277	167,443	34.5	27.3	32.5	26,512	22,406	88,059	62,744	262,517	33.6	346,470	108,120	31%			
סרליון חולון	17,444	15,656	195	5,199	66,433	-	31.6	30.5	26,184	14,249	51,212	18,750	62,162	35.8	101,439	18,039	18%			
הטיסיים, ת"א	24,908	3,907	2,222	10,624	101,154	-	34.9	35.7	24,853	22,685	101,581	13,082	56,881	45.0	156,293	33,072	21%			
אליהו ברליון, ת"א (2)	37,970	7,143	15,595	4,141	52,676	51.0	54.6	50.7	10,762	3,055	40,642	49,424	140,009	56.2	172,944	62,304	36%			
פארק אורבן	11,513	47,833	1,128	6,282	8,868	-	13.1	12.6	76,030	45,405	61,982	2,866	4,817	10.3	36,174	14,499	33%			
אורות המושבה (5)	17,039	59,772	3,006	6,709	12,267	-	-	8.1	77,052	66,490	19,263	-	-	-	31,237	5,732	9%			
								-												
KY – כפר יונה	20,621	76,663	3,007	4,200	20,470	25.3	30.2	27.3	149,372	100,129	66,767	23,444	48,276	24.0	65,800	31,753	42%			
רובע אלונים 2 (6)	14,449	33,119	3,189	3,099	34,784	-	7.4	7.4	54,900	51,438	53,534	4,372	9,275	14.7	59,347	13,059	22%			
								15.8												
מגידו ליד האגם	23,430	19,846	4,073	5,536	118,644	-	6.7	-	23,089	45,265	93,826	21,766	97,282	10.9	213,284	56,651	27%			
								12.9												
סה"כ	684,721	687,008	58,504	224,326	1,246,133				1,428,748	895,678	1,481,276	527,153	1,508,601		2,479,342	675,490				

(1) עלויות הבנייה והקרקע כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברליון כוללים הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.

(3) חלקה של החברה בפרויקט אמפייר הוא 70%.

(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבוקו הוא 80%.

(5) ההכנסות שהוכרו בגין פרויקט אורות המושבה מוצגות בנטרול חוזי מכר אשר נחתמו במסגרת מחיר למשתכן וקיימת להם זכות חוזית לביטול הסכם המכר עקב איחור במסירה.

(6) חלקה של החברה בפרויקט רובע אלונים 2 הוא 50%.

(7) נתוני מחירי המכירה המופיעים בטבלאות להלן אינם כוללים את ההנחות הגלומות בהסדרי המימון אשר מאפשרת החברה ללקוחותיה, לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח זה.

נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2024	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מתום סמוך למועד הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות:				שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
										2024/Q1	2024/Q2	2024/Q3	2024/Q4	
אאורה רמת השרון - שלב א'	רמת השרון	פינוי בינוי	2017	רבעון 3, 2024	100%	3	11,161	139	1	1	-	-	-	10%
אאורה בן שמן	בן שמן	פינוי בינוי	2021	רבעון 4, 2024	100%	56	110,061	120	4	12	18	8	24%	
ויזין	אופקים	2019	2022	רבעון 3, 2024	100%	1	846	92	-	-	2	-	33%	
אוטופיה	אופקים	2018	2021	רבעון 2, 2024	100%	1	1,485	180	-	-	-	-	29%	
רובע אלונים 1	מגדל העמק	2019	2021	רבעון 4, 2024	50%	1	5,072	397	-	-	1	4	6%	

נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור
	2024/Q1	2024/Q2	2024/Q3	2024/Q4	מתום סמוך למועד הדוח	
מתחם "אילת", רמת השרון - שלב א'	-	-	-	34.9	31.3	31.4
אאורה בן שמן	18.9	20.0	19.8	20.2	20.3	21.6
ויזין	-	-	15.0	-	-	13.6
אוטופיה	-	-	-	-	-	11.7
רובע אלונים 1	12.5	13.3	-	-	-	13.6

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות בסעיפים 9.1-9.4 שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, יתרת העודפים הצפויה ומועד תחילה וסיום בנייה משוער לפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור ולדירות העתידיות להיבנות בפרויקטים אלו, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות לפי מחירים נוכחיים; (ג) קצב המכירות החוזי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדי קבלת היתרים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה 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 ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2025; או (ב) התקבל לגביו היתר בניה (להלן: "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון").

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט	
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד									
112	530	112	530	100%	לא	רבעון 3, 2029	רבעון 3, 2025	10,202	פינוי בינוי	חדרה	שוק חופשי	רסקו חדרה (*)
94	322	94	322	81%	לא	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2025	93,325	2017	לוד	שוק חופשי	מע"ר 3 – לוד (*)
107	620	107	620	100%	לא	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2025	229,781	2021	לוד	שוק חופשי	מתחם ש.ה.ל לוד
90	156	90	156	100%	לא	רבעון 3, 2028	רבעון 3, 2025	8,391	2022	עפולה	שוק חופשי	תל עדשים (*)
145	200	145	200	100%	לא	רבעון 2, 2028	רבעון 2, 2025	1,013	שרותי בנייה	כרכום	שוק חופשי	כרכום – הרחבה, מושב כרכום (**)
95	603	95	603	70%	לא	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2025	10,800	פינוי בינוי	ירושלים	שוק חופשי	מתחם הקצין סילבר
93	1,558	93	1,558	100%	לא	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2025	18,999	פינוי בינוי	נתניה	שוק חופשי	בן צבי – שמורק, נתניה (*)
96	678	96	678	100%	לא	רבעון 3, 2029	רבעון 3, 2025	108,284	פינוי בינוי	רחובות	שוק חופשי	קריית משה – רחובות (*)
110	300	110	300	100%	לא	רבעון 2, 2029	רבעון 4, 2025	2,959	פינוי בינוי	יהוד	שוק חופשי	ויצמן 48-52, יהוד
109	246	109	210	50%	כן	רבעון 1, 2028	רבעון 1, 2025	56,146	2019	טבריה	שוק חופשי	KAVA
116	90	116	90	100%	כן	רבעון 2, 2027	רבעון 1, 2025	18,547	2021	אופקים	שוק חופשי	BETWEEN
145	69	145	69	100%	כן	רבעון 3, 2027	רבעון 1, 2025	48,973	2022	אופקים	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 1
120	128	120	128								מחיר מטרה	
142	95	142	95	100%	כן	רבעון 1, 2028	רבעון 2, 2025	66,066	2022	אופקים	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 3
117	175	117	175								מחיר מטרה	
146	73	146	73	100%	כן	רבעון 1, 2028	רבעון 1, 2025	46,750	2022	אופקים	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 11
123	136	123	136								מחיר מטרה	
103	100	103	97	100%	כן	רבעון 2, 2028	רבעון 3, 2025	33,862	2021	מעלות	שוק חופשי	3 מתחם MONO
116	152	116	152	100%	כן	רבעון 2, 2028	רבעון 2, 2025	55,069	2021	מעלות	שוק חופשי	5 מתחם MONO

(*) החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן לליווי הפרויקט.
 (***) הפרויקט מבוצע באמצעות מתן שירותי בנייה לרוכשי זכויות בקרקע.

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024		חוזים תוממים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2024	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:			שם הפרויקט	
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (2)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (1)	הכנסות מחוזים תוממים שטרם הוכרו:		תרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2024			תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח		
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	מקדמות שנתקבלו								מספר חוזים מוקדמים חתומים
19%	150,013	801,068	15.0	573,409	199,124	28,535	112	18.43	640,853	6,965	391	2,846	שוק חופשי	רסקו חדרה
12%	84,018	673,970	22.2	673,970	-	-	-	-	496,627	4,657	22,427	66,241	שוק חופשי	מע"ר 3 - לוד
20%	259,058	1,282,974	19.4	1,282,974	-	-	-	-	794,135	5,010	32,121	192,651	שוק חופשי	מתחם ש.ה.ל - לוד
20%	45,081	220,872	15.7	220,872	-	-	-	-	167,401	826	735	6,830	שוק חופשי	תל עדשים
10%	29,671	292,050	10.1	292,050	-	-	-	-	261,378	1,013	-	-	שוק חופשי	כרכום - הרחבה, מושב כרכום
23%	280,508	1,236,498	28.5	1,236,498	-	-	-	-	945,190	9,658	1,126	16	שוק חופשי	מתחם הקצין סילבר
24%	835,042	3,528,703	28.3	3,528,703	-	-	-	-	2,674,662	17,379	1,184	436	שוק חופשי	בן צבי - שמורק, נתניה
21%	217,756	1,051,648	23.6	1,051,648	-	-	-	-	725,607	5,011	3,894	99,380	שוק חופשי	קריית משה, רחובות
19%	109,761	576,016	23.8	576,016	-	-	-	-	463,296	2,815	143	-	שוק חופשי	ויצמן 48-52
31%	137,488	450,549	19.5	389,140	59,029	2,380	28	20.47	256,915	4,811	7,063	44,272	שוק חופשי	KAVA
29%	35,408	120,539	10.5	31,304	84,294	4,941	66	11.95	66,584	3,422	2,241	12,884	שוק חופשי	BETWEEN
13%	29,877	231,833	12.2	165,716	-	-	-	-	152,983	6,217	5,789	36,967	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 1
			7.1		61,569	4,548	75	7.34					מחיר מטרה	
13%	42,212	321,591	13.5	321,591	-	-	-	-	213,313	4,185	7,902	53,979	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 3
			7.2		-	-	-	-					מחיר מטרה	
12%	30,304	250,886	12.1	250,886	-	-	-	-	173,833	2,867	5,762	38,121	שוק חופשי	-TRIO by MEGIDO מתחם 11
			7.3		-	-	-	-					מחיר מטרה	
14%	18,910	132,424	13.3	132,424	-	-	-	-	79,653	1,074	4,546	28,242	שוק חופשי	MONO מתחם 3
18%	39,540	215,219	12.2	215,219	-	-	-	-	120,610	1,633	7,165	46,272	שוק חופשי	MONO מתחם 5

(1) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע שיתקבלו במזומן.
(2) מחיר ממוצע למ"ר בגין יחיד לשיווק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות שלעיל בדבר **סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו, צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר וסה"כ שיעור רווח גולמי צפוי הינו** מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

1.1 פרויקטים שנסתיימו במהלך שנת 2024

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת הינו פרויקט המקיים את כל אלה: (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא 100%; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח; (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט; (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח.

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	
מגרש 210, 370/ח	חולון	ל.ר.	רבעון 3, 2021	רבעון 2, 2024	100%	36	135.6	108,058	12,112	10,313	88,831	1,798	19,226	21.3

1.2 עתודות קרקע בישראל

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי עתודת קרקע הינה קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ואשר להערכת הנהלת החברה הקמת הפרויקט על עתודת הקרקע כאמור אינה צפויה להתחיל בשנת 2025 ולא התקבל לגביה היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה		עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)
			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א)+(ב)+(ג)+(ד)					
			מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
קרקע באילת	אילת	2017	5,072	3,039	522	-	8,632	100%	526	5	105	5	105	התקבל היתר טרם בניה. טרם נקבע מועד תחילת הבניה.
ZARKA	גייסר א זרקא	2020	25,332	4,354	2,058	-	31,744	100%	10,863	154	124	154	124	בהגשה להיתר
MONO מתחם 4	מעלות	2021	43,381	8,017	1,504	-	52,902	100%	23,271	124	188	124	166	מגרשים בתכנון

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
זכויות בנייה					שטח (מ"ר)	חלק התאגידי האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	הליכי תכנון										
בשלב תכנון מפורט, אישור מול מחלקות העירייה השונות	118	406	118	406	49,725	50%	79,185	-	809	9,494	68,882	2022	חיפה	חיפה מחיר מטרה
אישור תכנית בינוי	107	100	107	100	10,700	100%	26,271	-	48	797	25,426	2023	בני עייש	בני עייש 82
בקרה מרחבית	98	82	98	82	8,005	100%	35,826	-	733	2,929	32,164	2024	בני עייש	בני עייש 100
בתהליך אישור תב"ע ע"י ועדה	107	420	107	420	44,925	100%	13,336	-	-	96	13,239	2024	קריית עקרון	קריית עקרון

פירוט בדבר פרויקטים אשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בפינוי נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה שטרם נחתמו עם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור תמציתי של הטיפול הכספיים בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם דפנה, תל אביב	208 / 139 / 69	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	22.7	3.01	3.01	69 יח"ד + מרפסת + חניה	ביום הפינוי תירשם התחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים	מרץ 17 / ספט' 24	תב"ע מאושרת	
בר כוכבא, טבריה	800 / 716 / 84	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	13.6	9.52	9.52	84 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	מרץ 22 / דצמ' 25	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
רח' שמואל, ראשון לציון	205 / 141 / 64	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	18.3	3.20	3.20	64 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	אפר' 24 / דצמ' 26	הוכן סט מסמכים לתב"ע, כעת בתהליכי קליטה לתנאי סף בוועדה המקומית.	
מתחם מרגולין, נס ציונה	852 / 588 / 264	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	76.1	3.23	3.23	264 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	אוק' 17 / דצמ' 26	התקבלה החלטה בוועדה המחוזית להפקדת התב"ע בכפוף להשלמות שונות ועדכון מסמכים, כעת התב"ע בשלב עדכון המסמכים, לאחריו ייקבע דיון משלים ואחריו תופקד התכנית.	
קריית ביאליק	1,728 / 1,440 / 288	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48.1	6.00	6.00	288 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	אוק' 18 / דצמ' 26	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
דנין, בת ים	200 / 152 / 48	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	12.7	4.17	4.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	אוג' 22 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית.	
מתחם סאלד, הוד השרון	152 / 104 / 48	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	14.0	3.17	3.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	יולי 17 / דצמ' 25	תב"ע לפני דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית ומתן תוקף.	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בנחות הכספיים	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
המעפילים 61-63, חולון	64 / 156 / 220	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	15.0	3.44	3.44	64 יח"ד + מרפסת + חניה	156 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	בשלב קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בועדת התכנון.	יוני 21 / דצמי 26	כני"ל	
דוד המלך (מתחם 3), לוד	90 / 281 / 371	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	83%	18.8	4.12	4.12	90 יח"ד + מרפסת + חניה	281 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	תב"ע מאושרת	אוק' 22 / דצמי 26	כני"ל	
מתחם קריית אלעזר 13, חיפה	216 / 713 / 929	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	41.8	4.30	4.30	216 יח"ד + מרפסת + חניה	713 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	תב"ע נקלטה בוועדה המחוזית	דצמי 19 / דצמי 25	כני"ל	
עציון, פרדס חנה	228 / 672 / 900	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	50.6	3.95	3.95	228 יח"ד + מרפסת + חניה	672 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), רשויות מקומיות), של קידום ותיאום מול הועדה המקומית.	אפר' 22 / דצמי 26	כני"ל	
המעפילים, חולון	61 / 152 / 213	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	14.7	3.49	3.49	61 יח"ד + מרפסת + חניה	152 יח"ד	כני"ל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	ספט' 22 / דצמי 26	כני"ל	
דרך בית לחם, ירושלים	64 / 281 / 345	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	21.9	5.39	5.39	64 יח"ד + מרפסת + חניה	281 יח"ד	כני"ל	תב"ע מאושרת	ספט' 21 / דצמי 25	כני"ל	
השומרון, חולון	52 / 95 / 147	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	81%	12.5	2.83	2.83	52 יח"ד + מרפסת + חניה	95 יח"ד	כני"ל	בשלב קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בועדת התכנון.	ספט' 22 / דצמי 26	כני"ל	
התותחנים, חולון	90 / 168 / 258	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	81%	21.2	2.87	2.87	90 יח"ד + מרפסת + חניה	168 יח"ד	כני"ל	תב"ע מאושרת	אוק' 22 / דצמי 25	כני"ל	
מתחם הטייסים, נס ציונה	220 / 480 / 700	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	59.9	3.18	3.18	220 יח"ד + מרפסת + חניה	480 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית	ספט' 18 / דצמי 26	כני"ל	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם דיירים הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור הקבוצה חובות ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בזהירות הכספיים	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)	
אבן יהודה	114 / 250 / 364	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	80%	29.7	3.19	3.19	114 יח"ד + מרפסת + חניה	250 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ספט' 14 / דצמ' 26	התקבלה החלטה בוועדה המחוזית להפקדת התבי"ע בכפוף להשלמות שונות ועדכון מסמכים, כעת התבי"ע בשלב עדכון המסמכים, לאחריו ייקבע דיון משלים ואחריו תופקד התכנית.		
שלמה המלך, לוד	72 / 228 / 300	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	79%	15.0	4.17	4.17	72 יח"ד + מרפסת + חניה	228 יח"ד	כני"ל	דצמ' 22 / דצמ' 26	תבי"ע מאושרת		
הרא"ה 84-88, רמת גן	30 / 60 / 90	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	78%	13.7	3.00	3.00	30 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אוג' 22 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
רוטשילד, בת ים	72 / 208 / 280	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	76%	18.5	3.89	3.89	72 יח"ד + מרפסת + חניה	208 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	דצמ' - 22 / דצמ' 27	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.		
פינסקר, פתח תקווה	90 / 290 / 380	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	76%	22.3	4.22	4.22	90 יח"ד + מרפסת + חניה	290 יח"ד	כני"ל	דצמ' 22 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
ההסתדרות, נס ציונה	72 / 162 / 234	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	76%	20.6	3.25	3.25	72 יח"ד + מרפסת + חניה	162 יח"ד	כני"ל	מאי 16 / דצמ' 26	בשלב קידום תבי"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התבי"ע לתנאי סף בועדת התכנון.		
מתחם ברוריה, ירושלים	56 / 146 / 202	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	75%	18.9	3.61	3.61	56 יח"ד + מרפסת + חניה	146 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מרץ 19 / דצמ' 26	הוכן סט מסמכים לתבי"ע, כעת בתהליכי קליטה לתנאי סף בועדה המחוזית		
דוד המלך (מתחם 4), לוד	138 / 378 / 516	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	75%	30.8	3.74	3.74	138 יח"ד + מרפסת + חניה	378 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 24 / דצמ' 27	תבי"ע מאושרת		
דוד המלך 27, לוד	32 / 128 / 160	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	75%	5.7	5.00	5.00	32 יח"ד + מרפסת + חניה	128 יח"ד	כני"ל	אוג' 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני		

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה חובות הקבוצה לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם סוקולוב 68-70, רמת השרון	141 / 102 / 39	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	74%	15.0	3.62	3.62	102 יח"ד + שטחי מסחר	39 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	מרץ 18 / דצמי 26	בשלבי קידום תבי"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התבי"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
רח' אחימאיר 4-8, שכי' רמת אביב ג', תל אביב	356 / 212 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	73%	63.0	2.47	2.47	144 יח"ד + מרפסת + חניה	212 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מרץ 17 / דצמי 26	בשלבי קידום תבי"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התבי"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
קריית אליעזר מתחם 27, חיפה	736 / 566 / 170	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	73%	35.9	4.33	4.33	170 יח"ד + מרפסת + חניה	566 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ספט' 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
רובינשטיין, יפו	1,000 / 666 / 334	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	72%	115.1	2.99	2.99	334 יח"ד + מרפסת + חניה	666 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	פבר' 21 / דצמי 26	העירייה מקדמת תכנית, ממתין לדיון בהתנגדויות	
גני ליבנה, תל אביב	1,080 / 750 / 330	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	71%	103.0	3.27	3.27	330 יח"ד + מרפסת + חניה	750 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 17 / דצמי 25	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
שדרות דגניה 47-51 קריית חיים, חיפה	407 / 311 / 96	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	71%	16.2	4.24	4.24	96 יח"ד + מרפסת + חניה	311 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמי 28	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
קוגל - מתחם 8, חולון	332 / 247 / 85	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	71%	20.3	3.91	3.91	85 יח"ד + מרפסת + חניה	247 יח"ד	כני"ל	דצמי 20 / דצמי 26	תבי"ע מאושרת	
יהוד - צנלסון, יהוד - מונוסון	192 / 144 / 48	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	71%	12.6	4.00	4.00	48 יח"ד + מרפסת + חניה	144 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יוני 21 / דצמי 25	תבי"ע מאושרת	
מתחם שז"ר, תל אביב	470 / 294 / 176	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	70%	54.6	2.67	2.67	176 יח"ד + מרפסת + חניה	294 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מרץ 21 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
אלי כהן, נהריה	1,300 / 1,108 / 192	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	70%	31.8	6.77	6.77	192 יח"ד + מרפסת + חניה	1,108 יח"ד	כני"ל	נוב' 23 / דצמי 27	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התבי"ע הופקדה להתנגדויות הציבור.	
הבנים, עפולה	348 / 288 / 60	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	70%	10.3	5.80	5.80	60 יח"ד + מרפסת + חניה	288 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ספט' 24 / פבר' 29	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור הקבוצה חובות ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
ההסתדרות, אשקלון	80 / 550 / 630	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	69%	15.9	7.88	7.88	80 יח"ד + מרפסת + חניה	550 יח"ד	כני"ל	אוק' 22 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם 9, קריית אליעזר, חיפה	96 / 317 / 413	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	69%	19.8	4.30	4.30	96 יח"ד + מרפסת + חניה	317 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם 10, קריית אליעזר, חיפה	106 / 350 / 456	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	69%	21.8	4.30	4.30	106 יח"ד + מרפסת + חניה	350 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם 26, קריית אליעזר, חיפה	144 / 476 / 620	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	69%	29.0	4.31	4.31	144 יח"ד + מרפסת + חניה	476 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	נוב' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מגדים 10-16, רמת גן	102 / 215 / 317	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	69%	40.1	3.11	3.11	102 יח"ד + מרפסת + חניה	215 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מרץ 24 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	
שינקין 37-41, כצנלסון 102, גבעתיים	116 / 184 / 300	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	68%	41.8	2.59	2.59	116 יח"ד + מרפסת + חניה	184 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשיות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
קוגל מתחם 7, חולון	69 / 199 / 268	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	68%	16.8	3.88	3.88	69 יח"ד + מרפסת + חניה	199 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ינו' 20 / דצמ' 26	תבי"ע מאושרת	
קוגל - מתחם דרומי, חולון	50 / 120 / 170	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	68%	16.0	3.40	3.40	50 יח"ד + מרפסת + חניה	120 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ינו' 20 / דצמ' 26	בשלב קידום תבי"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התבי"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
כצנלסון 104-106, גבעתיים	69 / 97 / 166	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	68%	25.4	2.41	2.41	69 יח"ד + מרפסת + חניה	97 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשיות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
מרוואני, נתניה	144 / 403 / 547	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	68%	40.3	3.80	3.80	144 יח"ד + מרפסת + חניה	403 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	פבר' 23 / דצמ' 26	בשלב קידום תבי"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התבי"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם דיירים הממוצע עם חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בזהות הכספיים	מועד התחלת התימות / צפי סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
שנקין 50-64, גבעתיים	127 / 203 / 330	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	45.0	2.60	2.60	2.60	127 יח"ד + מרפסת + חניה	203 יח"ד + שטחי מסחר	כנייל	יוני 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5, קריית ים	389 / 1,235 / 1,624	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	73.5	4.17	4.17	4.17	389 יח"ד + מרפסת + חניה	1,235 יח"ד	כנייל	מאי 23 / דצמי 25	תביע מאושרת	
ז'בוטינסקי, ראשון לציון	79 / 161 / 240	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	21.2	3.04	3.04	3.04	79 יח"ד + מרפסת + חניה	161 יח"ד	כנייל	אוגי 21 / דצמי 27	התביע מקודמת עיי הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
יוספטל (מתחם Y), לוד	144 / 431 / 575	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	32.4	3.99	3.99	3.99	144 יח"ד + מרפסת + חניה	431 יח"ד + שטחי מסחר	כנייל	אוקי 23 / דצמי 26	התביע מקודמת עיי הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התביע הופקדה להתנגדויות הציבור.	
ברנר, טבריה	48 / 409 / 457	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	9.8	9.52	9.52	9.52	48 יח"ד + מרפסת + חניה	409 יח"ד	כנייל	יולי 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
החצב, חולון	36 / 122 / 158	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	8.5	4.39	4.39	4.39	36 יח"ד + מרפסת + חניה	122 יח"ד	כנייל	דצמי 24 / דצמי 25	תביע מאושרת	
מתחם בתי ברמן, אילת	36 / 280 / 316	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	8.6	8.78	8.78	8.78	36 יח"ד + מרפסת + חניה	280 יח"ד + שטחי מסחר	כנייל	יוני 19 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
הגולן 1-7, נוף הגליל	156 / 844 / 1,000	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	25.4	6.41	6.41	6.41	156 יח"ד + מרפסת + חניה	844 יח"ד	כנייל	ינוי 24 / דצמי 28	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
שמואל שריא 2, ראשון לציון	64 / 141 / 205	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	18.9	3.20	3.20	3.20	64 יח"ד + מרפסת + חניה	141 יח"ד	כנייל	מרץ 24 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
אופקים, נשר	254 / 1,146 / 1,400	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	46.6	5.51	5.51	5.51	254 יח"ד + מרפסת + חניה	1,146 יח"ד + שטחי מסחר	כנייל	פבר' 24 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	
ויצמן הליה, גבעתיים	63 / 153 / 216	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	67%	22.6	3.43	3.43	3.43	63 יח"ד + מרפסת + חניה	153 יח"ד + שטחי מסחר	כנייל	אפר' 24 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות ההסכם (*)
מתחם סוקולוב רמת השרון 66,	18 / 53 / 71	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	6.7	3.94	3.94	3.94	18 יח"ד + מרפסת + חניה	53 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ינוי 23 / דצמי 26	בשלב קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
הגיבור האלמוני נגבה, תל אביב	80 / 128 / 208	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	29.7	2.60	2.60	2.60	80 יח"ד + מרפסת + חניה	128 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	פבר' 24 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
דוד נדב - קריית משה, רחובות	24 / 51 / 75	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	5.4	3.13	3.13	3.13	24 יח"ד + מרפסת + חניה	51 יח"ד	כני"ל	מרץ 23 / דצמי 26	תב"ע מאושרת	
הרא"ה - לב הזהב, רמת גן	38 / 89 / 127	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	13.8	3.34	3.34	3.34	38 יח"ד + מרפסת + חניה	89 יח"ד	כני"ל	אוג' 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ובדבר צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי היסכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פירוט בדבר פרויקטים אשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית בהם טרם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (מתחת ל 67%)

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות ההסכם (*)
הגיבור האלמוני 6, תל אביב	16 / 26 / 42	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	62%	6.1	2.63	2.63	2.63	16 יח"ד + מרפסת + חניה	26 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
התורמוס, ראשון לציון	72 / 208 / 280	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	61%	17.6	3.89	3.89	3.89	72 יח"ד + מרפסת + חניה	208 יח"ד	כני"ל	יוני 23 / דצמי 27	טרם החל תכנון ראשוני	
ברנר 26-22, גיבורים 12-2, טבריה	160 / 1,280 / 1,440	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	61%	35.6	9.00	9.00	9.00	160 יח"ד + מרפסת + חניה	1,280 יח"ד	כני"ל	פבר' 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם נחתמו הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור הקבוצה להעביר זכויות	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור הקבוצה להעביר זכויות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזה לביטול ההסכם (*)
החשמונאים, בת ים	235 / 170 / 65	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	60%	17.1	3.62	3.62	65 יח"ד + מרפסת + חניה	170 יח"ד	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	תב"ע בתוקף בקידום תכנית איחוד וחלוקה	
החשמונאים-40, 62 קריית מוצקין	1,180 / 944 / 236	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	58%	49.7	5.00	5.00	236 יח"ד + מרפסת + חניה	944 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	דצמ' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
למרחב 80-83, פרדס חנה	144 / 113 / 31	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	55%	7.0	4.65	4.65	31 יח"ד + מרפסת + חניה	113 יח"ד	כני"ל	ינוי 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ויצמן 2-22, יהוד - מונוסון	548 / 404 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	36.8	3.81	3.81	144 יח"ד + מרפסת + חניה	404 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	פבר' 21 / דצמ' 25	בשלב קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
העצמאות, ירושלים, בת ים	475 / 305 / 170	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	56.0	2.79	2.79	170 יח"ד + מרפסת + חניה	305 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
יוספטל גולני, חדרה	320 / 256 / 64	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	53%	21.4	5.00	5.00	64 יח"ד + מרפסת + חניה	256 יח"ד	כני"ל	יוני 24 / יוני 27	תכנית במסלול רשויות (זום מוביל)	
הרב חורי, אופקים	875 / 731 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	53%	24.6	6.08	6.08	144 יח"ד + מרפסת + חניה	731 יח"ד	כני"ל	דצמ' 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	330 / 230 / 100	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	52%	24.3	3.30	3.30	100 יח"ד + מרפסת + חניה	230 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מאי 23 / דצמ' 27	תכנית במסלול רשויות (זום מוביל)	
הרב מימון, נווה שאנן, חיפה	250 / 191 / 59	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	51%	12.0	4.24	4.24	59 יח"ד + מרפסת + חניה	191 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
דגניה 35-45 קריית חיים, חיפה	476 / 364 / 112	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	51%	19.2	4.25	4.25	112 יח"ד + מרפסת + חניה	364 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	דצמ' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם "נווה ישראל", הרצליה	492 / 360 / 132	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	41.2	3.73	3.73	132 יח"ד + מרפסת + חניה	360 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 18 / דצמ' 26	בשלב קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
הגבעה נרקיסים, נוף הגליל	600 / 508 / 92	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	16.2	6.52	6.52	92 יח"ד + מרפסת + חניה	508 יח"ד	כני"ל	יוני 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
קרניצי, רמת גן	294 / 205 / 89	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	31.7	3.30	3.30	89 יח"ד + מרפסת + חניה	205 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	מרץ 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ידידיה, תל אביב	2,500 / 2,356 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	49%	15.0	17.36	17.36	144 יח"ד + מרפסת + חניה	2,356 יח"ד	כני"ל	יולי 20 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם הדיירים עמם נחתמו הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה עם הדיירים עמם נחתמו הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים עמם נחתמו הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזה לביטול ההסכם (*)
רח' הרצוג ודניאל, בתים	104 / 166 / 270	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	49%	27.1	2.60	2.60	104 יח"ד + מרפסת + חניה	166 יח"ד	כני"ל	נובי 24 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
דגניה 21-27 קריית חיים, חיפה	132 / 429 / 561	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	48%	22.2	4.25	4.25	132 יח"ד + מרפסת + חניה	429 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	דצמי 24 / דצמי 28	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
עמיחי, רמלה	120 / 430 / 550	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	45%	20.2	4.58	4.58	120 יח"ד + מרפסת + חניה	430 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יולי 22 / דצמי 26	תבי"ע מאושרת		
מלל, רמת גן	49 / 101 / 150	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	42%	16.6	3.06	3.06	49 יח"ד + מרפסת + חניה	101 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	ינוי 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית	V	
תנין, קק"ל וכנלסון, בתים	154 / 346 / 500	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	41%	51.1	3.25	3.25	154 יח"ד + מרפסת + חניה	346 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	יוני 24 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
בן גוריון 61, בתים	130 / 200 / 330	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	39%	36.8	2.54	2.54	130 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
למרחב 525-530, פרדס חנה	84 / 296 / 380	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	37%	19.4	4.52	4.52	84 יח"ד + מרפסת + חניה	296 יח"ד	כני"ל	יולי 24 / יוני 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
יוספטל, אשדוד	200 / 505 / 705	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	36%	49.7	3.53	3.53	200 יח"ד + מרפסת + חניה	505 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אוג' 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
ויצמן, גדרה	40 / 200 / 240	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	35%	9.3	6.00	6.00	40 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד	כני"ל	אוק' 24 / דצמי 27	טרם החל תכנון ראשוני		
אלי כהן, אופקים	173 / 702 / 875	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	34%	33.0	5.06	5.06	173 יח"ד + מרפסת + חניה	702 יח"ד	כני"ל	יוני 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
נתניה רחוב סטופ, נתניה	137 / 408 / 545	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	28%	37.6	3.98	3.98	137 יח"ד + מרפסת + חניה	408 יח"ד	כני"ל	יולי 24 / דצמי 28	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
האורן 5-21, חיפה	215 / 710 / 925	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	26%	52.4	4.30	4.30	215 יח"ד + מרפסת + חניה	710 יח"ד	כני"ל	ינוי 25 / דצמי 28	טרם החל תכנון ראשוני		
שד' ירושלים-44, בתים	70 / 150 / 220	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	21%	18.8	3.14	3.14	70 יח"ד + מרפסת + חניה	150 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אפר' 24 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
רוטשילד, ראשון לציון	250 / 532 / 782	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	12%	67.4	3.13	3.13	250 יח"ד + מרפסת + חניה	532 יח"ד	כני"ל	ינוי 19 / דצמי 26	טרם החל תכנון ראשוני	V	
תנקין, חולון	198 / 362 / 560	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	11%	16.9	2.83	2.83	198 יח"ד + מרפסת + חניה	362 יח"ד	כני"ל	מרץ 21 / דצמי 27	טרם החל תכנון ראשוני	V	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מנוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזה לביטול ההסכם (*)
סטופ מוצקין, נתניה	112 / 314 / 426	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	10%	28.0	3.80	3.80	112 יח"ד + מרפסת + חניה	314 יח"ד	כני"ל	אוקי' 24 / דצמי' 28	טרם החל תכנון ראשוני		
יוספטל, נתניה	112 / 336 / 448	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	8%	28.4	4.00	4.00	112 יח"ד + מרפסת + חניה	336 יח"ד	כני"ל	פבר' 25 / דצמי' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
קריית אליעזר 14, חיפה	80 / 270 / 350	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	16.5	4.38	4.38	80 יח"ד + מרפסת + חניה	270 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
מתחם האורן, באר שבע	42 / 113 / 155	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	7.9	3.69	3.69	42 יח"ד + מרפסת + חניה	113 יח"ד	כני"ל	טרם החל	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התבי"ע הופקדה להתנגדויות הציבור.		
הארבל אי זוגי 3-9, נוף הגליל	71 / 389 / 460	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	11.2	6.48	6.48	71 יח"ד + מרפסת + חניה	389 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
אדמונד פלג, חיפה	65 / 241 / 306	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	14.3	4.71	4.71	65 יח"ד + מרפסת + חניה	241 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
בן צבי והגלעד, נהריה	48 / 200 / 248	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	10.8	5.17	5.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד	כני"ל	טרם החל	התבי"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב הכנת מסמכי תכנית.		
השישה עשר ומשטרת הישובים, ירושלים	76 / 228 / 304	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	21.1	4.00	4.00	76 יח"ד + מרפסת + חניה	228 יח"ד	כני"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני		
מתחם צופית, אילת	108 / 592 / 700	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	18.4	6.48	6.48	108 יח"ד + מרפסת + חניה	592 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית		
שד' ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע	111 / 559 / 670	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	42.2	6.04	6.04	111 יח"ד + מרפסת + חניה	559 יח"ד	כני"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני		
הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל	52 / 194 / 246	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	12.3	4.73	4.73	52 יח"ד + מרפסת + חניה	194 יח"ד	כני"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני		
הבסטיליה ויציא, אירופה, חיפה	158 / 521 / 679	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	30.7	4.30	4.30	158 יח"ד + מרפסת + חניה	521 יח"ד	כני"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני		
רמב"ם, באר שבע	34 / 146 / 180	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	0%	6.8	5.29	5.29	34 יח"ד + מרפסת + חניה	146 יח"ד	כני"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני		

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים עמם נחתמו הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס ההחלפה שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד חתימת צפי מועד / סיום חתימת	סטטוס תכנוני	האם קיימת חוזית לביטול ההסכם (*)
ביכורים, האסיף, והגורן, קריית אתא	384 / 1,536 / 1,920	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	104.3	5.00	5.00	5.00	384 יח"ד + מרפסת + חניה	1,536 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
הרצוג, עכו	80 / 320 / 400	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	15.7	5.00	5.00	5.00	80 יח"ד + מרפסת + חניה	320 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
מזא"ה- קוגל, חולון	40 / 100 / 140	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	12.8	3.50	3.50	3.50	40 יח"ד + מרפסת + חניה	100 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
מרסיי, שפרינצק, חיפה	115 / 380 / 495	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	22.5	4.30	4.30	4.30	115 יח"ד + מרפסת + חניה	380 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם המרגנית, נשר	152 / 648 / 800	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	42.0	5.26	5.26	5.26	152 יח"ד + מרפסת + חניה	648 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מעלה הבנים, מעלות תרשיחא	232 / 1,568 / 1,800	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	54.7	7.76	7.76	7.76	232 יח"ד + מרפסת + חניה	1,568 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
שער יוספטל, בת ים	198 / 362 / 560	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	65.9	2.83	2.83	2.83	198 יח"ד + מרפסת + חניה	362 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התב"ע הופקדה להתנגדויות הציבור.	
הגיבור האלמוני 4, תל אביב	24 / 36 / 60	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	9.3	2.50	2.50	2.50	24 יח"ד + מרפסת + חניה	36 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
סעדיה גאון 8-14, חולון	24 / 56 / 80	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	6.0	3.33	3.33	3.33	24 יח"ד + מרפסת + חניה	56 יח"ד	כני"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	70 / 190 / 260	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	24.0	3.71	3.71	3.71	70 יח"ד + מרפסת + חניה + שטחי מסחר	190 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
רבקה 8-10, ירושלים	18 / 37 / 55	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	5.8	3.06	3.06	3.06	18 יח"ד + מרפסת + חניה + שטחי מסחר	37 יח"ד	כני"ל	טרם החל ראשוני	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם מגדים, כרמיאל	220 / 1,056 / 1,276	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	43.1	5.80	5.80	5.80	220 יח"ד + מרפסת + חניה	1,056 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	

(*) בגין הפרויקטים המסומנים, קיימת לדיירים עלית ביטול היות וחלפו שנתיים והחברה טרם הגיעה לרוב נדרש.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ובדבר צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

14. **מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)**

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד													
קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]				מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]									שם הפרויקט
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ ראשי/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודה/ לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non Recourse [כן/לא] ?	סה"כ מסגרות אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך מאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי לתאריך המאזן	
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.7% +P	לא	809,900	242,008	532,000	61,808	277,900	אאורה סיטי (מכבי חדרה)
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	1.45% +P	לא	508,000	71,608	408,000	31,906	100,000	מתחם הרא"ה
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.7% +P	לא	797,000	309,448	680,660	116,340	116,340	אונילי גבעתיים
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.7% +P	לא	272,000	118,025	190,000	1,103	82,000	בן שמן מגרש 104
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	1.0% +P	לא	644,268	522,942	569,268	75,000	75,000	אמפיר - רמת גן
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.75% +P	לא	465,100	299,958	405,100	39,507	60,000	אאורה פיבקו, בת ים
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.75% +P	לא	299,000	149,514	259,000	40,000	40,000	הטייסים, ת"א
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	0.7% +P	לא	110,000	70,751	85,000	17,698	25,000	סרלין חולון
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	1.25% +P	לא	237,900	170,900	170,900	67,000	67,000	אליהו ברלין, ת"א
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן	כן	לא	1.0% +P	לא	103,500	1,612	93,500	10,000	10,000	אורות המושבה קריית מלאכי
ל.ר.	לא נקבע	Cost+2.75%	לא	כן	לא	1.15% +P	לא	111,500	31,719	86,500	23,400	25,000	רובע אלונים 2 מגדל העמק
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן	כן	לא	1.35% +P	לא	200,000	31,166	130,000	17,729	70,000	KY – כפר יונה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן	כן	לא	1.25% +P	לא	114,485	21,655	76,060	20,097	38,425	פארק אורבן – עפולה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן	כן	לא	1.0% +P	לא	197,300	78,932	122,925	74,375	74,375	מגידו ליד האגם

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת חברת הקבוצה הרלוונטית עם גורם מממן בהסכמי ליווי בנייה (להלן: "הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרכשי הדירות ולבעלי הקרקע בפרויקטים של פינני- בינוי, קומבינציה ושירותי בניה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת

התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט כוללים, על-פי רוב, בין היתר, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט.

בטבלאות שלהלן מוצג ניתוח רגישות של הערכות החברה ביחס לנתוני הרווח הגולמי הצפוי (שטרם הוכר) לגבי פרויקטים שבהקמה, שבתכנון (אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת), ושהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה הקיימים ליום 31 בדצמבר 2024, בהתייחס להנחות של שינויים בתשומות הבניה ובמחירי המכירה (הנתונים הינם עבור חלק החברה בפרויקט), אך למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן הכוללים חלק מהפרויקטים אשר הוכרו לצורך דוח זה כפרויקטים מהותיים מאד ו/או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט	
(1,247)	(624)	1,309	624	1,247	מתחם "אילת", רמת השרון - שלב א'	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:
(14,513)	(7,256)	35,065	7,256	14,513	אאורה בן שמן	
(125)	(63)	408	63	125	ויזין	
(210)	(105)	635	105	210	אוטופיה	
(538)	(269)	1,686	269	538	רובע אלונים 1	
(16,633)	(8,317)	39,103	8,317	16,633		סה"כ פרויקטים שהקמתם הושלמה
(21,090)	(10,545)	67,014	10,545	21,090	אאורה סיטי (מכבי חדרה)	פרויקטים בהקמה:
(8,165)	(4,082)	13,296	4,082	8,165	מתחם הרא"ה - רמת גן	
(23,446)	(11,723)	118,366	11,723	23,446	אונלי גבעתיים	
(4,783)	(2,392)	20,889	2,392	4,783	בן שמן מגרש 104	
(25,254)	(12,627)	112,696	12,627	25,254	אמפייר - רמת גן	
(26,252)	(13,126)	108,120	13,126	26,252	אאורה פיבוקו, בת ים	
(5,688)	(2,844)	18,039	2,844	5,688	סרלין חולון	
(6,216)	(3,108)	33,072	3,108	6,216	הטייסים, ת"א	
(14,001)	(7,000)	62,304	7,000	14,001	אליהו ברלין, ת"א	
(482)	(241)	14,499	241	482	פארק אורבן	
-	-	5,732	-	-	אורות המושבה	
(4,828)	(2,414)	31,753	2,414	4,828	KY	
(927)	(464)	13,059	464	927	רובע אלונים 2	
(9,728)	(4,864)	56,651	4,864	9,728	מגידו על האגם	
(150,860)	(75,430)	675,490	75,430	150,860		
(57,341)	(28,670)	150,013	28,670	57,341	רסקו חדרה	פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק:
(67,397)	(33,699)	84,018	33,699	67,397	מע"ר 3 - לוד	
(38,914)	(19,457)	137,488	19,457	38,914	KAVA	
(3,130)	(1,565)	35,408	1,565	3,130	BETWEEN	
(16,572)	(8,286)	29,877	8,286	16,572	TRIO by MEGIDO - מתחם 1	
(183,354)	(91,677)	436,804	91,677	183,354		סה"כ פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט	סה"כ
(350,847)	(175,424)	1,151,397	175,424	350,847		

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט	
6,937	3,468	67,014	(3,468)	(6,937)	אאורה סיטי (מכבי חדרה)	פרויקטים בהקמה:
5,766	2,883	13,296	(2,883)	(5,766)	מתחם הרא"ה - רמת גן	
18,284	9,142	118,366	(9,142)	(18,284)	אוני גבעתיים	
2,177	1,088	20,889	(1,088)	(2,177)	בן שמן מגרש 104	
19,564	9,782	112,696	(9,782)	(19,564)	אמפייר - רמת גן (*)	
12,798	6,399	108,120	(6,399)	(12,798)	אאורה פיבוקו, בת ים	
5,353	2,677	18,039	(2,677)	(5,353)	סרלין חולון	
7,845	3,922	33,072	(3,922)	(7,845)	הטייסים, ת"א	
5,410	2,705	62,304	(2,705)	(5,410)	אליהו ברלין, ת"א	
344	172	14,499	(172)	(344)	פארק אורבן	
1,183	591	5,732	(591)	(1,183)	אורות המושבה	
1,407	703	31,753	(703)	(1,407)	KY	
465	233	13,059	(233)	(465)	רובע אלונים 2	
11,450	5,725	56,651	(5,725)	(11,450)	מגידו על האגם	
98,983	49,490	675,490	(49,490)	(98,983)		
45,849	22,925	150,013	(22,925)	(45,849)	רסקו חדרה	פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק:
31,554	15,777	84,018	(15,777)	(31,554)	מע"ר 3 - לוד	
22,940	11,470	137,488	(11,470)	(22,940)	KAVA	
6,658	3,329	35,408	(3,329)	(6,658)	BETWEEN	
14,493	7,247	29,877	(7,247)	(14,493)	TRIO by MEGIDO - מתחם 1	
121,494	60,748	436,804	(60,748)	(121,494)		סה"כ פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק
220,747	110,238	1,112,294	(110,238)	(220,477)		סה"כ

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה, המבוססת על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים למועד הדוח, עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור וכל זאת בשים לב לשלב בו מצוי הפרויקט, שהינו בחלק מהמקרים קרקע ללא היתר בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע ו/או טרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי, ניתוחי הרגישות הנ"ל, השינויים עצמם בתשומות הבניה והשפעתם על הרווח הגולמי שטרם הוכר, עשויים להיות בפועל שונים מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי, הגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" היא כדלקמן:

1. לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו אחד מאלה:

א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט הצפוי, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח, בערכים מוחלטים; היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט למהותי מאוד אם יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי המצטבר, לפי העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח;

ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות מהותיות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה, "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" - סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה, חלקי מספר השנים מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ביצועו של הפרויקט;

ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

1. לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו פרט (1)ג), בשינויים המחייבים;

2. לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) או (2), לפי העניין ובלבד -

א. שבחישוב השיעורים האמורים בפרטים (1) ו-(2), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי או יתרת המלאי מן הפרויקט, לפי העניין, בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; בנוסף, לעניין פרטים (1)ב) ו-(ג), חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום להכנסותיו או לסך נכסיו כך שיופחתו מהם הסכומים שנרשמו בגין הכנסות החברה הכלולה או ההשקעה בחברה הכלולה וביתר החברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לפי העניין, ויתווסף להם חלף כך חלק החברה בהכנסות או בנכסי הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

ב. שהאמור בפרטים (1) או (2) לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה לפי העניין וגם ביחס לתאגיד".

החברה תציג להלן את חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד, אשר השיגו באחד המבחנים האמורים בהגדרה לעיל את התוצאות הגבוהות ביותר.

בשנת 2019 נתוני העלויות בפרויקטים עודכנו בעקבות אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן. נתוני ההשוואה בטבלאות להלן אינם כוללים התאמה בגין עדכון המדיניות החשבונאית. למידע נוסף ראו ביאור 2 כז' בדוח הכספי המאוחד.

נתוני מחירי המכירה המופיעים בטבלאות להלן אינם כוללים את ההנחות הגלומות בהסדרי המימון אשר מאפשרת החברה ללקוחותיה. לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח זה.

15.1 פרויקט אימג'ין – גבעתיים

15.1.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
אימג'ין – גבעתיים	שם הפרויקט
רח' ההסתדרות מתחם ט', גבעתיים	מיקום הפרויקט
פרויקט לפינוי 174 יח"ד בשבעה בניינים ותיקים ובינוי של 557 יח"ד וחזית מסחרית ב-3 מגדלי מגורים. הפרויקט ייבנה במגרשים A109, B109, C109 והתוכנית שמספרה 503-0682153 אושרה למתן תוקף בחודש אפריל 2023.	תיאור קצר של הפרויקט
70%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות שותפות מוגבלת	מבנה האחזקה בפרויקט
הפניקס חברה לביטוח	ציון שמות השותפים לפרויקט

פרטים	סעיף
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם פינוי בינוי שנת 2016	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
6,312 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
החל ברבעון 4, 2024	מועד התחלת עבודות הקמה
צפוי ברבעון 4, 2029	מועד סיום עבודות הקמה
החל ברבעון 1, 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט
צפוי ברבעון 4, 2029	מועד סיום שיווק הפרויקט
נחתם הסכם ביצוע פאושלי לעבודות הריסה חפירה ודיפון. הסכם בנייה ליתרת עבודות הבניה טרם נחתם.	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכות חוזית לבעלות פרטית והסכם לפינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
לא	דירות בפרויקט בבעלות החברה [כ/לא]
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
הפרויקט הינו חלק מ"עסקת הפניקס", חלקה של החברה ברווחים הינו 70% וחלקה בהון העצמי 35%, נתוני הפרויקט מוצגים בטבלאות להלן במונחי 100% מסה"כ הפרויקט.	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח פלדלת	557 יח"ד (חלק החברה 384 יח"ד)	64,198	יחידות דיר
שטח עיקרי	חלק החברה 960 מ"ר	960	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו בפרויקט: 15.1.2.

שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח	הערות
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	42,658	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
6,338	7,397	12,452	34,477	45,592	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	
712	821	1,061	1,574	1,581	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
7,050	8,128	13,513	36,051	89,831	סה"כ עלות מצטברת	
7,050	8,128	13,513	36,051	88,380	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
101,527	114,743	114,743	114,721	72,136	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
383,574	366,240	360,976	348,691	327,120	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
647,251	651,905	652,056	642,235	652,868	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	
50,260	760	519	6	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
1,182,612	1,133,648	1,128,294	1,105,653	1,052,124	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	-	5%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

שיווק הפרויקט: 15.1.3.

שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	84	9	-	93	יח"ד (כמות)	
-	-	7,323	807	-	8,130	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
-	-	40.4	39.7	-	40.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
-	-	84	93	93	93	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	-	7,323	8,130	8,130	8,130	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
-	-	40.4	40.3	40.3	40.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
1,525,215	1,525,215	1,525,215	1,525,215	1,732,458	1,732,458	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	-	253,169	291,296	325,871	325,871	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
-	-	22%	24%	24%	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
384	384	300	291	291	291	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
42,165	42,165	34,842	34,035	34,035	34,035	יח"ד (מ"ר)		
960	960	960	960	960	960	שטחי מסחר (מ"ר)		
7,050	8,218	10,540	27,404	68,075	68,075	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
-	-	-	-	477 / 5	477 / 5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
-	-	-	-	43.2	43.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

15.1.4

עד ליום האחרון של 2024	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
16,399	47,535	
61,860	-	
61,860	-	
61,860	-	
62,030	-	
61,862	278,336	
325,871	325,871	

רווחיות גולמית צפויה:

15.1.5

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,732,458	1,525,215
עלויות פרויקט צפויות	1,141,954	1,189,661
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	590,504	335,554
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	5,589	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	34%	22%

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

15.1.6

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
140,659	70,329	584,915	(70,329)	(140,659)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(105,212)	(52,606)	584,915	52,606	105,212	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2023
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
בנק הפועלים	מוסד מלווה:	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
3,020,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
1,011,421	ניצול מסגרת ערביות	
2,008,579	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים + 0.7%-1.0%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
-	מועדי פירעון קרן וריבית:	
התניות פיננסיות מרכזיות:		
השקעת הון עצמי ע"י השותפים בסך של 130.5 מיליוני ש"ח ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של כ- 18% מסך הכנסות בפרויקט.		
-	התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse:	
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
בטחונות:		
משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד קבוע על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל קבלני הביצוע. מתן ערבות של החברה.		

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	שעבודים
1,011,421	בנק הפועלים	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)			

590,504	רווח גולמי צפוי
(79,884)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
510,620	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
146,560	הון עצמי שהושקע למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
657,180	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 4, 2029	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה השיווק והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.1 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן כנוונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה,

בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקט לינק – יהוד

15.2

הצגת הפרויקט:

15.2.1

פרטים	סעיף
לינק יהוד	שם הפרויקט
מתחם אשכנזי - העצמאות, יהוד	מיקום הפרויקט
פרויקט להריסה ופינוי של 10 בנייני מגורים ותיקים והקמת 6 בנייני מגורים מעל מרתף חניה משותף, הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע אשר יכללו סה"כ 444 יח"ד, במתחם הממוקם בין הרחובות אשכנזי, ויצמן והעצמאות, בעיר יהוד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם פינוי בינוי שנת 2017	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
9,704 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
החלו ברבעון 4, 2024	מועד התחלת עבודות הקמה
צפוי ברבעון 4, 2028	מועד סיום עבודות הקמה
החל ברבעון 1, 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט
צפוי ברבעון 4, 2028	מועד סיום שיווק הפרויקט
ייבנה באמצעות חברת מגידו. טרם נחתם הסכם ביצוע פאושלי.	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכות חוזית לבעלות פרטית והסכם לפינוי בינוי.	זכויות משפטיות בקרקע
לא	דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
אין	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מ"ר פלדלת	444 יח"ד (חלק החברה 328 יח"ד)	50,071	יחידות דיור
שטח עיקרי	חלק החברה 1,680 מ"ר	1,680	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו בפרויקט:

15.2.2

שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח	הערות
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	2,365	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
1,981	2,201	3,833	5,549	16,770	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	30	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	
90	121	194	114	6,011	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
2,071	2,322	4,027	5,663	25,176	סה"כ עלות מצטברת	
2,071	2,322	4,027	5,663	7,115	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
57,258	62,318	62,225	61,657	59,953	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
128,734	129,471	127,888	126,698	114,962	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)	
439,104	452,062	452,062	452,062	452,032	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	

שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
225	5,890	5,818	5,897	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
625,321	649,741	647,993	646,314	626,947	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	-	-	8%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

שיווק הפרויקט:

15.2.3

שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	101	50	151	151	יח"ד (כמות)
-	-	-	8,496	5,630	14,126	14,126	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	23.8	22.7	23.4	23.4	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	101	151	151	151	יח"ד (כמות)
-	-	-	8,496	14,126	14,126	14,126	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	23.8	23.4	23.4	23.4	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
778,018	778,018	807,265	807,265	896,127	896,127	896,127	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	-	169,102	337,620	337,620	337,620	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	-	-	31%	46%	46%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
328	328	328	227	177	177	177	יח"ד (כמות)
36,874	36,874	36,874	28,378	22,748	22,748	22,748	יח"ד (מ"ר)
1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	שטחי מסחר (מ"ר)
2,071	2,322	4,027	3,930	13,656	13,656	13,656	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	1,237 / 12	1,237 / 12	1,237 / 12	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	23.5	23.5	23.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

15.2.4

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2024
277,850	24,819	2024
-	78,147	שנת 2025
-	78,147	שנת 2026
-	78,147	שנת 2027
59,770	78,360	שנת 2028
337,620	337,620	סה"כ

15.2.5

רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2023	שנת 2024	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
778,018	896,127	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
627,392	652,123	עלויות פרויקט צפויות
150,626	244,004	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	6,758	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
19%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.2.6

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	רווח הוכר גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
55,851	27,925	237,246	(27,925)	(55,851)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(62,695)	(31,347)	237,246	31,347	62,695	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.2.7

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע	
29,250	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2023
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
ארכימדס אשראי, כלל חברה לביטוח ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים	מוסד מלווה :	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	
1,425,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :	
387,348	ניצול ערבויות	
1,336,876	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
0.7%-1.0% + פריים	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
-	מועדי פירעון קרן וריבית :	
השקעת הון עצמי בשיעור של 13% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 12% מסך הכנסות הפרויקט.	התניות פיננסיות מרכזיות :	
-	התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] :	
-	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	
לא	האם מסוג non-recourse :	
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	
משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד קבוע על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס. מתן ערבות של החברה.	בטחונות :	

15.2.8

שעבודים ומגבלות משפטיות :

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
416,598	ארכימדס אשראי, כלל חברה לביטוח ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)	

15.2.9

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

244,004	רווח גולמי צפוי
---------	-----------------

(36,612)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
207,392	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
39,787	הון עצמי שהושקע למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
247,179	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 4, 2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות השיווק הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.2 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקט אאורה רמת חן

15.3.

הצגת הפרויקט:

15.3.1.

פרטים	סעיף
אאורה רמת חן	שם הפרויקט
רחוב שלם, שכונת רמת שקמה, רמת גן גוש 6142 חלקות 86-89,103,104 ו-305 לרבות מגרשים 100-102,202-203,302 ע"פ תוכנית רג/1622	מיקום הפרויקט
בינוי של 522 יחיד, מתוכן 369 יחיד חלק החברה. כמו כן, כ-2,000 מ"ר מסחר עבור המפונים בלבד.	תיאור קצר של הפרויקט
70%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם פינוי בינוי 2017	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
6,380 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
החל ברבעון 3, 2022	מועד התחלת עבודות הקמה
צפוי ברבעון 4, 2026	מועד סיום עבודות הקמה
החל ברבעון 1, 2020	מועד התחלת שיווק הפרויקט
צפוי ברבעון 4, 2026	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכם פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
לא	דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
הפרויקט הינו חלק מ"עסקת הפניקס", חלקה של החברה ברווחים הינו 70% וחלקה בהון העצמי 35%, נתוני הפרויקט מוצגים בטבלאות להלן במונחי 100% מסה"כ הפרויקט.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מ"ר פלדלת	522 יח"ד (חלק החברה 369 יח"ד)	53,951	יחידות דיוור
-	-	2,000	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו בפרויקט: 15.3.2.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח	הערות
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
225,359	202,843	202,843	202,843	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
98,606	155,120	168,537	173,282	182,124	189,387	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
21,387	105,129	121,103	139,884	146,146	152,980	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	
11,298	11,298	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
356,650	474,390	503,781	527,307	542,411	556,508	סה"כ עלות מצטברת	
276,340	207,912	195,288	193,758	171,422	178,259	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
40,164	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
115,163	124,596	112,166	106,888	94,464	86,442	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
456,658	357,640	343,437	326,311	323,678	322,017	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
611,985	482,236	455,603	433,199	418,142	408,459	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
10%	30%	37%	44%	51%	59%	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 הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

שיווק הפרויקט 15.3.3.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	הערות	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
36	51	5	2	2	5	14	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,737	5,455	556	207	180	526	1,469	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
31.4	34.2	36.9	36.3	38.2	34.7	36.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
142	193	198	200	202	207	207	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12,370	17,736	18,292	18,499	18,679	19,205	19,205	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
26.7	29.0	29.2	29.3	29.3	29.4	29.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,211,452	1,261,480	1,287,261	1,294,777	1,298,032	1,312,934	1,312,934	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
351,700	537,678	555,086	562,482	572,214	594,649	594,649	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	52%	53%	54%	55%	56%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
226	176	171	169	167	161	161	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
26,409	21,043	20,488	20,280	20,100	19,574	19,574	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	שטחי מסחר (מ"ר)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל		
-	-	-	-	-	-	-	-	
226,479	226,267	233,459	241,504	245,481	244,320	244,320	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	488 / 4	488 / 4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	35.2	35.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.3.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2024
116,878	341,761	שנת 2025
-	126,444	שנת 2026
477,771	126,444	סה"כ
594,649	594,649	

15.3.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2023	שנת 2024	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
1,261,480	1,312,934	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
956,626	964,966	עלויות פרויקט צפויות
304,854	347,968	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
36,799	90,577	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
24%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.3.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
71,828	35,914	257,391	(35,914)	(71,828)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(40,846)	(20,423)	257,391	20,423	40,846	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.3.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע	תאריך יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
214,827	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	31/12/2023
72,572	מוצג כהלוואות לזמן קצר	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	
בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ		מוסד מלווה:
10/11/2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
1,548,000		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):
878,939		ניצול ערבובות
454,234		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+ 0.70% - 1.0%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
-		מועדי פירעון קרן וריבית:
השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 30% מסך הכנסות הפרויקט.		התניות פיננסיות מרכזיות:
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.		התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזה הרכישה. פרעון כל האשראי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
השבת וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.	
שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.	בטחונות:

15.3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	שעבודים
1,093,766	בנק הפועלים	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	
		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)	

15.3.9 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

347,968	רווח גולמי צפוי
(23,862)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
324,106	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
130,535	הון עצמי שהושקע למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזניף/ משלימי הון עצמי
454,641	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 4, 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.4 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקט האורן קריית אונו

15.4

הצגת הפרויקט:

15.4.1

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	האורן קריית אונו
מיקום הפרויקט	רחוב האורן, מתחם האורן, ידוע גם כחלקות מספר 235,236,237 ו-238 בגוש מספר 6492 בשטח רשום בשלמות של 7,742 מ"ר, מגרשים מספר 1,2,3,11 ו-12 בשטח בשלמות של 7,657 מ"ר עפ"י תב"ע מספר 508-0377531.
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט לשיפוץ, חיזוק והרחבת 2 בניינים קיימים + פינוי והריסה של 3 בניינים הכוללים 96 יח"ד והקמת 5 בניינים חדשים הכוללים 305 יח"ד + כ-1000 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	נחתם הסכם פינוי בינוי בשנת 2019.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	7,742 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 1, 2023
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 4, 2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל רבעון 1, 2022
מועד סיום שיווק הפרויקט	צפוי ברבעון 4, 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	לא
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	29,346	305 יח"ד (חלק החברה 209 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	986	חלק החברה 986 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

עלויות שהושקעו בפרויקט:

15.4.2

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח	השקעה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
74,296	74,321	80,881	80,881	80,881	78,754	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
18,288	36,887	57,041	69,040	77,504	80,300	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	36,902	43,398	54,532	64,652	76,815	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	
711	551	551	551	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
93,418	148,661	181,871	205,004	223,588	236,420	סה"כ עלות מצטברת	
93,418	86,592	90,960	83,674	81,049	71,661	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
48,389	13,247	6,688	6,688	6,688	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
107,100	102,742	83,506	69,559	60,712	56,474	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	157,637	151,855	156,630	148,287	138,631	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				בלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
371,335	273,626	242,049	232,877	215,687	195,105	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	25%	32%	37%	43%	50%	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 הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

שיווק הפרויקט :

15.4.3

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
78	9	29	13	5	2	49	יח"ד (כמות)
7,245	951	2,777	1,386	527	196	4,886	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30.8	31.6	30.2	28.1	32.9	28.7	29.8	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
78	87	116	129	134	136	136	יח"ד (כמות)
7,245	8,196	10,973	12,359	12,886	13,082	13,082	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.0	29.3	29.5	29.4	29.5	29.5	29.5	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
593,613	629,076	641,977	643,470	645,435	646,105	646,105	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
225,206	255,405	342,285	382,062	401,055	407,882	407,882	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	42%	56%	62%	64%	65%	65%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
131	122	93	80	75	73	73	יח"ד (כמות)
13,646	12,695	9,917	8,531	8,005	7,809	7,809	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	מסחר
57,977	86,778	106,163	117,656	80,235	82,577	82,577	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	81 / 1	81 / 1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	31.0	31.0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

15.4.4

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2024
137,453	203,941	שנת 2025
-	136,334	שנת 2026
270,429	67,607	סה"כ
407,882	407,882	

רווחיות גולמית צפויה :

15.4.5

שנת 2023	שנת 2024	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
629,076	646,105	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
422,287	431,524	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
206,789	214,582	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
19,866	67,732	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
33%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

15.4.6

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
23,822	11,911	146,850	(11,911)	(23,822)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(19,510)	(9,755)	146,850	9,755	19,510	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

15.4.7

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע		
9,400	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה:			
הפניקס חברה לביטוח בע"מ			
27/11/2024	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
890,500	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
387,535	ניצול ערבויות		
493,565	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים + 0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
-	מועדי פירעון קרן וריבית:		
התניות פיננסיות מרכזיות:			
השקעת הון עצמי של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 15% מסך הכנסות הפרויקט.			
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות.			
עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט.			
עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.			
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse:		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה. פרעון כל האשראי. השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.			
שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.			

שעבודים ומגבלות משפטיות:

15.4.8

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
דרגה ראשונה	הפניקס	396,935
דרגה שנייה	-	-
שעבודים		
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)		
יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו בדרך של שעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

15.4.9

214,582	רווח גולמי צפוי
(32,351)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
182,231	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
48,786	הון עצמי שהושקע למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח

-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
231,017	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 4, 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.5 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת עבודות שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב'

15.5

הצגת הפרויקט:

15.5.1

פרטים	סעיף
אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'	שם הפרויקט
רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון. גוש 6793, חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 66 ו-67 וגוש מספר 6341 חלקות מספר 210 וגוש מספר 6547 חלקה מספר 114. מגרש מספר 61 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711	מיקום הפרויקט
שלב ב' - בינוי של 447 יח"ד, מתוכן 329 יח"ד חלק החברה	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם פינוי בינוי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
7,537 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
החל ברבעון 4, 2023	מועד התחלת עבודות הקמה
צפוי ברבעון 1, 2027	מועד סיום עבודות הקמה
החל ברבעון 2, 2022	מועד התחלת שיווק הפרויקט
צפוי רבעון 1, 2027	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכם פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
לא	דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח פלדלת	447 יח"ד (חלק החברה 329 יח"ד)	50,719	יחידות דיור
שטח עיקרי	2,699	2,699	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

15.5.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
103,971	133,939	136,120	159,224	159,237	155,464	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,945	37,241	51,337	64,242	72,684	89,272	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	1,604	10,490	19,320	28,280	38,275	עלויות מצטברות בגין בניה	
376	736	736	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
117,292	173,520	198,683	243,522	260,936	283,747	סה"כ עלות מצטברת	
117,292	148,933	152,170	166,062	182,537	182,229	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
82,890	42,930	40,864	28,337	30,795	34,443	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
219,357	274,549	261,418	251,254	238,582	223,677	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
406,652	372,202	363,581	332,136	326,699	321,880	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	580,000	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	7%	11%	16%	20%	27%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.5.3. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
91	23	32	8	1	7	48	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,432	2,465	3,433	873	130	771	5,207	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
29.3	31.4	31.1	31.2	38.6	30.8	31.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
102	125	157	165	166	173	173	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,565	12,030	15,463	16,336	16,466	17,237	17,237	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.2	29.7	30.1	30.1	30.2	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	1,245,874	1,245,874	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור שיווק של הפרויקט
287,622	368,935	475,740	507,102	514,371	540,479	540,479	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
30%	38%	48%	50%	50%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
227	204	172	164	163	156	156	יח"ד (כמות)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
28,458	25,993	22,560	21,687	21,557	20,786	20,786	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
87,243	107,593	90,716	99,039	129,278	134,542	134,542	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	356 / 3	356 / 3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	31.2	31.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.5.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2024
99,252	145,929	שנת 2025
-	169,424	שנת 2026
-	169,424	שנת 2027
441,227	55,702	סה"כ
540,479	540,479	

15.5.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2023	שנת 2024	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
1,196,237	1,245,874	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
863,201	863,746	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
333,036	382,128	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
6,059	44,759	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
28%	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.5.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
70,539	35,270	337,369	(35,270)	(70,539)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(58,000)	(29,000)	337,369	29,000	58,000	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.5.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע	תאריך	תנאים
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ	מוסד מלווה:		
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
1,476,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
609,178	ניצול ערבבויות		
866,822	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים+0.4%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
	מועדי פירעון קרן וריבית:		
השקעת הון עצמי בשיעור של 10% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 25% מסך הכנסות הפרויקט.	התניות פיננסיות מרכזיות:		

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות, עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט, עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.	התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4", מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה, פרעון כל האשראי, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.	בטחונות:

שעבודים ומגבלות משפטיות:

15.5.8

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	שעבודים
609,178	בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)	

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

15.5.9

382,127	רווח גולמי צפוי
(58,645)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
323,482	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
93,952	הון עצמי שהושקע למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
417,434	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
רבעון 1, 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה

16. פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל

16.1 מידע כללי על הפעילות

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה החל מחודש יוני 2021 החברה החלה בפעילות המיועדת להשכרת שטחי מסחר, משרדים וכן דיור להשכרה לזמן ארוך (להלן: "תחום הפעילות"). בתחום הפעילות [אשר למועד זה אינו מהווה מגזר בדוחותיה הכספיים של החברה], החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה. בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל המוחזקים ומפותחים על ידיה ובכוונת החברה לפעול עם סיום הקמתם לפעול להשכרתם ותפעולם של אותם נכסי מקרקעין. פעילות נלווית לתחום הפעילות של השכרת נכסי נדל"ן הינה ביצוע עבודות בניה לצורכי השכרה לשוכרים. בין השאר, החברה מתכננת העברת הזכויות בנכסים המסחריים המיועדים שלה לחברה חדשה שתוקם ואשר תרכז את פעילות החברה בתחום הפעילות.

16.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

על תחום פעילות זה חלים בעיקר דיני המקרקעין, דיני החוזים, דיני התכנון והבניה וחוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי. הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום דיני איכות הסביבה, רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. בנוסף, החקיקה ככלל, ובפרט, החקיקה העוסקת בהעסקת עובדים זרים, מביאה לכך שבהעדר כוח עבודה מקומי ובהתייחס להגבלות הקיימות על העסקת פועלים תושבי הרשות הפלסטינית, ישנה תנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין) אשר עשויה להשפיע על קצב ביצוע והתקדמות של פרויקטים, דבר העלול להשפיע אף על עלותם הכספית.

16.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו¹⁰

בתקופת הדוח, נוצר היצע גדול של נכסים אשר בנייתם נסתיימה או צפויה להסתיים בשנים הקרובות, ואשר אינם מושכרים. כמו כן, חלה האטה משמעותית בביקוש לשטחי משרדים בכל הארץ, וזאת עקב משבר ההייטק, עליית הריבית והמצב הבטחוני. בתחום הנדל"ן המסחרי הביקוש לשטחים מסחריים בשנת 2024 נותר יציב, ובפרט מרכזי מסחר שכונתיים הנוגסים בחלקם של הקניונים הגדולים.

על אף שינויים שחלו הן בסביבת הריבית והן באירועים הגאו-פוליטיים, לא ניכרת האטה ו/או ירידת מחירים מהותית במחירי ההשכרה בנכסי החברה, אולם ככל ששינויים אלה ישפיעו לרעה על המשק בכללותו, עשויה להיות לכך השפעה לרעה על השוכרים ו/או השוכרים הפוטנציאליים של החברה ובהתאמה גם על הכנסות החברה מתחום הפעילות. להערכת החברה, קיים חשש כי במידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה ובפעילות העסקית, אזי בנייתם של שטחי משרדים רבים תיצור עודף היצע אשר עשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות.

16.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם בעיקר: איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש; איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה; איתנות השוכרים וטיב הבטוחות; מוניטין בשוק הנדל"ן; עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים; עמידה בהתחייבויות כלפי לקבלני המשנה; עמידה בלוחות זמנים; עיתוי הפעילות – בחינה וזיהוי של המועד המיטבי לביצוע פרויקטים; היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות; מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

כאמור, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה. בפרויקטים אלה מרבית השטחים יהיו שטחי מסחר אך לא רק, בחלק מהפרויקטים משלובים עם שטחי תעסוקה (משרדים) וכן מגורים להשכרה לז"א. להערכת החברה, התמקדות זו עשויה להשפיע על הביקוש ועל שיעור התפוסה של הנדל"ן המניב, בין היתר בהתחשב בפרמטרים הבאים: מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); איכות הבניה; חניה בבניין בו ממוקם הנכס או בסמיכות לו; גיל המבנה בו ממוקם הנכס; צורתו החיצונית והפנימית של הנכס; גובה דמי השכירות; גובה דמי

10 במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצויין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנכונותם ומידת דיוקם.

האחזקה; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; תקופת השכירות; רמת שירותי האחזקה ורווחה לדיירי הבניין; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור); קירבה לקהל היעד, למקורות כוח אדם ולשירותים נלווים.

16.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

הנהלת החברה מעריכה כי בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל, שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 6 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

16.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. מחד, החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. מאידך, נכסי החברה המניבים מאופיינים בהימצאם בתוך הפרויקטים היוזמיים למגורים של החברה, דבר המקנה לחברה דריסת רגל במקומות בהם נמצאים הפרויקטים והיעדר צורך לאתר מקרקעין לצורך הקמת נכסי נדל"ן מניב. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. החברה מעריכה כי בהשוואה לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל היקף פעילותה של החברה הינו מצומצם. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

16.7. סוגי הנכסים והשימושים בהם

במסגרת תחום הפעילות, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היוזמיים למגורים של החברה. בחלק מהפרויקטים קיימים סוגים נוספים של נדל"ן מניב כמו שטחי תעסוקה (משרדים) ומגורים להשכרה לזמן ארוך. יצוין כי כל הפעילות של המניבים הינה במדינת ישראל. האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת תחום פעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל בטווח הבינוני והארוך, בעיקר, אך לא רק, באמצעות פיתוח מתחמי המגורים שבהם עוסקת החברה. לחברה עשרות פרויקטים בתכנון תבעויות אשר מעבר לקידום יחידות הדיור בפרויקטים אלה, החברה גם מקדמת שטחים מסחריים במסגרת תוכניות פינוי הבינוי אלה. בנוסף החברה תבחן את הרחבת תחום פעילות זה באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוח ובנייתם. החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוכניות של החברה ביחס לתחום הפעילות יתבצעו בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית, ובכפוף לגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות החברה ביחס למצב המשק בו היא פועלת, ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

החברה החליטה לאמץ בדוחותיה את התיקון המוצע שפרסמה רשות ניירות ערך לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" כפי שפורסמה בדצמבר 2013 (להלן: "הנחיית הרשות"¹¹). להלן יובא תיאור של הפרויקטים של החברה בהתאם להנחיית הרשות.

16.8. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה עבור השנים 2022 עד 2024:

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
78,918	34,689	84,690	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)

16.9.

פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות

מדינת ישראל				יחידות	
לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024			
					משתנים כלכליים (1)
525	522	528			תוצר מקומי גולמי (מיליארד \$) (1)
55.2	52.6	53.1			תוצר מקומי לנפש (אלפי \$) (1)
6.4	2	0.7	%		שיעור צמיחה ריאלי בתוצר המקומי (1)
5.1	(4.7)	0.9	%		שיעור צמיחה ריאלי בתוצר מקומי לנפש (1)
5.3	3	3.2	%		שיעור אינפלציה (2)
3.3	4.3	3.8	%		התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (3)
AA-/Stable	AA-/Negative	A/Negative			דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) (4)
3.519	3.627	3.647			שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

(1) לפי פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <http://imf.org>.
 (2) לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2025.
 (3) תשוואה על אג"ח ממשלתית שקלית במח"מ 10 שנים בקירוב.
 (4) לפי דוח S&P בכתובת <https://www.spglobal.com>

16.10.

פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2024						
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ	מגורים להשכרה	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
100%	84,690	22,680	62,010	-	במאוחד	מדינת ישראל
100%	84,690	22,680	62,010	-	חלק החברה	
100%	100%	27%	73%	-	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערך
100%	100%	27%	73%	-	חלק החברה	

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2023						
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ	מגורים להשכרה	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
100%	33,231	-	31,946	1,285	במאוחד	מדינת ישראל
96%	31,996	-	31,946	1,040	חלק החברה	
100%	100%	0%	96%	4%	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערך
96%	100%	0%	97%	3%	חלק החברה	

16.11.

גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים

אזור	לתקופה שהסתיימה ביום		פרמטרים
	31.12.2023	31.12.2024	
מסחרי	6	8	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
	9,833	10,481	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
	11,077	33,477	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	136,481	221,508	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	54,079	5,577	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	18,710	14,327	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)

16.12.

גילוי מצרפי אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים

לתקופה שהסתיימה ביום		פרמטרים	אזור
31.12.2023	31.12.2024		
122,612	326,867	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	מדינת ישראל
24,053	81,380	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
10,400	10,400	מגורים	
33,210	33,210	משרדים	
32,834	33,064	מסחר	

גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים

.16.13

תקופה שנה שהסתיימה ביום		פרמטרים	אזור	
31.12.2023	31.12.2024			
-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	נכסים שנרכשו	מדינת ישראל
-	86,179	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	57,592	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

חלק חמישי – כללי

פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

.17

מוצרי החברה העיקריים הינם הדירות בפרויקטים השונים אותן היא מקימה. בחלק מהפרויקטים לחברה זכויות בשטחי מסחר. לפרטים על הכנסות החברה ורווחיותה ראו דוח רווח והפסד בדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון בסעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

שיווק והפצה

.18

פעילות השיווק של החברה מבוצעת (ברובה) באמצעות מחלקת השיווק של החברה. בפרויקטים מסוימים החברה נעזרת במשווקים חיצוניים. למשווקים החיצוניים ניתנת בלעדיות בשיווק הפרויקט שנמסר לה. במקרים מסוימים, המשווקים החיצוניים נותנים שרותים גם לפרויקטים אחרים שאינם בבעלות החברה. לחברה אין תלות במשווק מסוים, ואין חשש לפגיעה מהותית בתחום הפעילות ככל ומשווק מסויים יפסיק את פעילותו.

פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק של הקבוצה תוך הסתייעות במשווקים חיצוניים במשרדי המכירות של כל פרויקט. שיווק הפרויקטים למגורים נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון מדיה דיגיטלית שלטי חוצות, אוטובוסים ועיתונות ומדיה מקומית. כמו כן, בשל היות חלק מהפרויקטים של החברה באזורים בהם נבנים פרויקטים חדשים, חלק מן השיווק מורכב מכך שלקוחות פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטים עצמם ובאופן טבעי פוקדים רבים מהמתעניינים בשכונות מעין אלה, את הפרויקטים עצמם. ככלל, וככל שמתאפשר מוקם משרד מכירות בסמיכות לכל אתר שבו מתבצע פרויקט.

בשנים האחרונות, בעקבות עליית הריבית והאתגרים הכלכליים שנוצרו בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חלה מגמה משמעותית בקרב יזמי נדל"ן למגורים, המעדיפים לבצע עסקאות בתצורת 20-80 ואף 10-90. במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים נדרשים לשלם מקדמה של 10% או 20% ממחיר הדירה (בהתאם למתווה העסקה), כאשר יתרת התשלום נדחית עד למועד האכלוס. זאת בניגוד למודל שהיה נהוג בעבר, שבו התשלומים בוצעו בהתאם להתקדמות הבנייה. במרבית ההסכמים מוצע סבסוד על ריבית המשכנתא (ראה פירוט להלן) והיתרה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדדים אחרים.

כאמור הסבסוד על ריבית המשכנתא הינה במקרים בהם המשכנתאות נלקחות ע"י הרוכשים מבנקים למשכנתאות והחברות משלמת עבורם את הריבית בד"כ עד מועד המסירה, הצפוי או בפועל. משכנתאות אלה נקראות "הלוואת קבלן" – הלוואה שבה אין החזר חודשי מצד הרוכש, שכן עלויות המימון משולמות מראש על ידי היזם. סכום הלוואה, שנקבע על ידי היזם, נע לרוב בין 30% ל-40% ממחיר הדירה, תוך שמירה על מגבלות המשכנתא האפשרית לרוכש. הכספים המתקבלים מהלוואה מועברים ליזם, והרוכשים מקבלים בתמורה ערבות חוק מכר. מנגנון זה מאפשר ליזמים לצמצם את עלויות המימון שלהם, בהשוואה להלוואות הסטנדרטיות המוצעות על ידי הבנקים. עבור הבנקים, מדובר בעסקה אטרקטיבית המגדילה את נתח השוק שלהם במשכנתאות, תוך הימנעות מהקצאת הון ישירה ליזם והפחתת החשיפה למגבלות רגולטוריות בענף הנדל"ן.

החברה, במשך שנים רבות, משווקת את מרבית יחידות הדיוור שלה בשוק החופשי תוך הצעת הסדרי מימון, בעיקר תנאי תשלום במתכונת "20/80" ולעיתים בין "15/85". למעט מקרים חריגים בודדים בעבר, החברה אינה מממנת "הלוואות קבלן" לרוכשים. להערכת החברה, רוכש שמביא מהון עצמי 15-20% משווי הרכישה, יוכל בהסתברות גבוהה מאד להשלים את העסקה במועד מסירת הדירה, וזאת בניגוד לעסקאות בהן התשלום הינו של 10%-5% ממחיר הדירה, שאז נחשבת עסקה זו כעסקת אופציה לכל דבר. גובה התשלום הראשון מהווה חסם כלכלי ברור ומרחיק משקיעים ללא יכולת כלכלית מהעסקאות הללו. לאור העובדה שברוב המכריע של הפרויקטים של החברה אין רכישת קרקעות במזומן מאחר ותחום הפעילות העיקרי של החברה הינו פינוי בינוי ואין מימון על הקרקע, וצרכי המימון מגיעים בשלב מאוחר יותר של בניית הפרויקטים, ובנוסף החברה רוצה להקל על רוכשי הדירות ולאפשר להם שיווקית גמישות במכירת דירה ישנה ו/או לקיחת משכנתא בשלב קבלת הדירה, הרי שהחברה רואה בהסדרי המימון כאמור לעיל, מהלך עסקים רגיל. להערכת החברה, ההנחה הגלומה בהסדרים אלה נעה בין 1% ל-3% משווי הדירה. יש לציין כי אכן הוצאות המימון בגין מכירות דירות בהסדרי מימון גבוהות יותר ממצב של תקבולים לינאריים, וכן גובה המינוף שגדל משפיע על היחסים הפיננסיים, אולם אין לנושא זה השפעה מהותית על תוצאות החברה. לאור האמור לעיל, להערכת החברה, אין להסדרים אלה השפעה מהותית על תוצאותיה הפיננסיות, שכן הם מהווים למעשה חלופה להנחה במחיר הרכישה.

תחום היזום, ההקמה והמכירה של נדל"ן למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה וכולל מספר רב של גופים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, לרבות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות גדולות ובינוניות הפועלות בפריסה ארצית, המשך בחברות יזמיות קטנות בעלות פעילות בהיקף מוגבל, וכלה בקבוצות רכישה ויזמים קטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור בודדות, אשר יחדיו יוצרים שוק רווי תחרות.

החברה חשופה לתחרות בשלושה היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות – בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה, בעיקר בגוש דן, עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת, בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח ושיווק. בנוסף לתחרות מול יזמים אחרים בשלב האיתור וההתקשרות עם בעלי הדירות, קיימת בענף תחרות גם בקשר למכירת הדירות, הן מול יזמים של פרויקטים חדשים אחרים והן מול מכירות של דירות יד שניה. תקופות בהן נרשמת ירידה בביקושים לרכישת דירות מתאפיינות בדרך כלל גם בהתגברות התחרות מול יזמים אחרים ומוכרי דירות יד-שניה.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש – בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין היזמים והקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים. בשל כך, בשנים האחרונות יזמים רבים מפנים משאבים רבים לתחום של התחדשות עירונית והתחרות על מתחמים חדשים הולכת וגוברת בשנים האחרונות.

דיוור להשכרה – למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיוור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיוור להשכרה. בנוסף, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה. במהלך השנים האחרונות, עם פרסומם של מספר מכרזים לפרויקטים בתחום המגורים להשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" נכנסו לתחום מספר גופים גדולים ומשמעותיים, המתמחים נכון להיום, בעיקר בייזום פרויקטים של מגורים להשכרה ובתחום הנדל"ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים). נכון למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, פועלות בישראל קרנות השקעה במקרקעין למגורים ולמיטב ידיעת החברה ישנן חברות נוספות הנמצאות בשלבי הקמה שמתעתדות לפעול כקרן ריט.

העסקת קבלני ביצוע, ספקים וכיוצא ב- תחרות נוספת קיימת גם בקשר עם העסקת קבלני ביצוע, ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, וכן קיימת תחרות בקשר לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, שעשויה להחריף ככל שהתאגידים ה פיננסיים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלות החשיפה המותרת להם לתחום הנדל"ן.

20. **רכוש קבוע ומתקנים**

לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ממוקמים בתל אביב.

21. **הון אנושי**

21.1. למועד הדוח לקבוצה 141 עובדים, אשר מועסקים, ברובם, על ידי אאורה ישראל אשר מרבית פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעותה וכן על ידי מגידו. מנכ"ל החברה ועוד מספר עובדים מצומצם מעניקים לחברה שירותים שלא במסגרת יחסי עובד מעביד, זאת בהתאם להוראות הסכמי ניהול שנחתמו עמם.

21.2. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי בכתב עם אאורה ישראל או עם החברה. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורין של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח/קרנות פנסיה.

21.3. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. למועד הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים.

21.4. לפרטים בדבר תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה ותנאי כהונתם של נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 21 בחלק הרביעי לדוח התקופתי.

21.5. להלן פרטים בדבר מספר עובדי החברה (שאינם כוללים את עובדי מגידו) בהתפלגות לפי תחומי עיסוק:

31.12.2023	31.12.2024	
8	7	הנהלה
15	15	כספים ותפעול
17	27	התחדשות עירונית ופיתוח עסקי
9	13	שיווק ומכירות
19	26	הנדסה ושרות לקוחות
-	3	חטיבת המסחר
68	91	סה"כ

21.6. ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089893) ודוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089896), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

21.7. ביום 18 בפברואר 2025 הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לעובדים ונושאי משרה בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002862).

22. התקשרויות עם קבלנים ראשיים

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היוזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים.

לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

בחירת הקבלן נעשית לרוב במסגרת של מכרז קבלנים ולאחר ביצוע משא ומתן משלים תוך שימת לב לאיכות ולמוניטין של הקבלן ולאיתנותו הפיננסית וזאת על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידתו בלוחות הזמנים אשר נקבעו בהסכם עימו ואל מול רוכשי יחידות הדיר.

החברה מקפידה להתקשר עם קבלן ראשי בעל הרישיון הנדרש להיקף ולגודלו של הפרויקט הרלוונטי בהתאם לדרישות הדין החל. החברה מתקשרת רק קבלנים בעלי רישיונות התקפים לעבודות ולסוג הפרויקטים שהם מבצעים. על פי רוב ההתקשרות כוללת העמדת ערבות ביצוע וערבות בדק ואחריות של הקבלן הראשי, המופחתת לשיעורין, עם חלוף הזמן ממועד השלמת הקמת הפרויקט.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט. על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלן המבצע שלהלן:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ	אאורה רמת השרון- שלבים א' וב', אאורה בן שמן, אאורה בן שמן מגרש 104, אאורה רמת חן.	לא	325,578	25%	לא	-
השירותים שניתנים על ידי הקבלן המבצע	על חשבוננו ואחריותו המלאה של הקבלן המבצע לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות, פיתוח, בניה, תיקוני בדק ולרבות כל עבודה ארעית הנדרשת, באופן שהקבלן המבצע יבנה את כל הפרויקט בהתאם לתוכניות המאושרות, בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לדרישות כל הרשויות הרלבנטיות וזאת בשיטת "עד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גומר באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (להלן בטבלה זו בלבד: "השירותים").					

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
התקשרויות עם קבלני משנה	הקבלן המבצע איננו רשאי להסב ו/או למכור ו/או להעביר בכל דרך אחרת את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לכל אדם אחר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש. עם זאת, הקבלן המבצע יהא רשאי למסור את ביצועה של עבודה מסוימת לקבלן משנה מטעמו (לרוב ביחס לקבלני מערכות חשמל, מיזוג אויר, אינסטלציה וכדומה) (להלן: "קבלן המשנה"), בכפוף לתנאים מצטברים, הכוללים, בין היתר, את התנאים הבאים: קבלת אישור החברה (או מפקח מטעמה) למסירת אותה עבודה מסוימת, וקבלת אישור למסירת אותה עבודה מסוימת לאותו קבלן המשנה; ומסירת עבודה מסוימת לקבלן המשנה לא תפטור את הקבלן המבצע מאחריותו על פי ההסכם, וכי לא יהא בהתקשרותו עם קבלן המשנה משום הטלת חובה כלשהי על החברה כלפי קבלן המשנה.					
אחריות הקבלן המבצע	הקבלן המבצע הינו האחראי הבלעדי כלפי כל צד שלישי לנוזקים שייגרמו תוך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות הבדק) באתר הבניה וסביבתו, על ידי הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה וכל מי שנתון למרות הקבלן המבצע או קבלני המשנה הפועלים בסמכותו, ובכך הוא משחרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנוזקים שייגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר תידרש החברה לשלם בקשר לנוזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם.					
לוחות זמנים	הקבלן המבצע מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ולהשלים את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. בגין איחור בהשלמת העבודות ישלם הקבלן המבצע לחברה פיצוי בשיעור זהה ביחס לפיצוי אותו שילמה החברה לדיריים על פי חוק המכר ובתוספת הוצאות החברה בפועל בגין איחור כאמור.					
ביטוחים	על הקבלן המבצע לערוך, על חשבונו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבטחת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופת הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.					
אחריות בדק	כחלק מההתקשרות, הקבלן המבצע לוקח על עצמו את התחייבויות החברה כלפי רוכשי היחידות בכל הקשור לביצוע והשלמת הדירות על פי חוק מכר הדירות מבחינת טיב, בדק ואחריות לרבות כל תיקון לו.					
ערבויות	להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, ממצאי הקבלן המבצע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים (להלן: "המדד"), בשיעור קבוע מסך התמורה, בהתאם לקבוע בהסכם, אשר תהא בתוקף למשך כל תקופת ביצוע העבודות בפועל (להלן: "ערבות הביצוע"). עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבות הבדק" ו- "תקופת הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק. לעיתים החברה בוחנת אפשרות להחליף ערבויות כאמור בביטחונות אחרים כגון קיזוז סכום (המהווה את סכום הערבות) אשר ישמש כערבות ביצוע/בדק לכל דבר ועניין וקיזוז סכומים מסוימים כעכבון.					

בתחום הנדל"ן היומי, באפשרות הקבוצה לעשות שימוש במגידו ביצוע קבלן ראשי עבור פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, במסגרת הסכם קבלן ראשי מגידו ביצוע, בעצמה או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראית לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות (להלן: "טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר. בנוסף להתקשרות עם מגידו קבלן ראשי, הקבוצה ממנה מפקח הנדסי מטעמה ליווי הפרויקט.

23.

הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סך הכל (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	3,543,475	(1,284,168)
התחייבויות שוטפות	(3,284,607)	1,331,689
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות	258,868	47,521
		2,259,307
		(1,952,918)
		306,389

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של 397,962 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של 2,025,117 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בעיקר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 2,136,056 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כארבע שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

הסבר להתאמה - המחזור התפעולי של החברה הינו כ-4 שנים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי הנכסים השוטפים על ידי הפחתת מלאי בניינים בהקמה שיוכר בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על-ידי הפחתת חוב שצפוי להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי ההתחייבויות השוטפות על ידי הפחתת מקדמות מרוכשי דירות בפרויקטים שיוכרו בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן, על-ידי הפחתה של יתרת זכות שצפויה להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על ידי הפחתת חלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראים מתאגידים בנקאיים (בהתאם לתקופות האשראי במסגרת הסכמי המימון של הפרויקטים) אשר מועד פירעונם עולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מספקים ומהנפקת אגרות חוב אותן הנפיקה החברה, כמפורט להלן.

יובהר כי לחברה אין אשראי מתאגידים בנקאיים שאינם במסגרת של ליווי פרויקטי בנייה על פי הסכמי ליווי או אשראי לצורך רכישת קרקעות, כפי שפורט לעיל ולהלן. החברה הגדילה את אמצעי המימון שלה, באמצעות הנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות, כך שהחברה מממנת על פי רוב את הפרויקטים הן על-ידי ליווי של גורם מממן (בנק או מוסד פיננסי) והן על ידי גיוס כספים על ידי הנפקות של אגרות חוב בעיקרם לטובת מימון ההון העצמי הנדרש להשקעה בפרויקטים בהתאם להסכמות המושגות עם הגורמים המממנים.

ביום 27 ביולי 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058621) הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 6 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 26,040,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 962 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058038), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 21 ביולי 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 99,382.500 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 21 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077274), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 27 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 42,133,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 935 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 39.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113670), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 19 בפברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015151).

ביום 31 במאי 2023 הועברו סכומי ההתחייבות של הפניקס חברה לביטוח בע"מ, אשר הסתכמו לכ- 120.5 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034366) וביום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050719), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 1.1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

ביום 19 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו- 41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024¹². התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה. ביום 14 בנובמבר 2023, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז), לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103339), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 24 בינואר 2024, לאחר מועד המאזן, 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 (מס' אסמכתא: 2024-01-007651). לפרטים ראו סעיף 6.8 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

בחודש אפריל 2024 הנפיקה החברה סך של 123,000,000 ש"ח ע.ג. 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.ג. 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. בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה

¹² לפרטים בדבר מימוש 6,848,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו בחודש יולי כאמור, ראו סעיף 3.3 לעיל.

החברה סך של 125,880,000 ש"ח ע.ג. 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.ג.. 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 בחודש נובמבר 2024 הנפיקה החברה סך של 54,120,000 ש"ח ע.ג. 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 300,000,000 ש"ח ע.ג.. 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

לפרטים נוספים בדבר תעודות התחייבות שבמחזור ראו סעיף 6.7 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) ובאור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הסכם העמדת אשראי לרכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד ראו סעיף 29.9 להלן.

הסכמי ליווי בניה

.24.1

מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי (או של מוסד פיננסי אחר) המנוהל כפרויקט סגור המובטח בשעבוד של זכויות החברה בפרויקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן אשראי לצורך רכישת הקרקע (כשרלוונטי), ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע, ערבויות חוק מכר, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי על ידי החברה בשיעורים שונים (בהתאם לגודל הפרויקט), התקדמות הבניה והיקף המכירות של יחידות הדיור הפרויקט.

למידע בדבר הסכמי ליווי של פרויקטים מהותיים ראו סעיף 14 לעיל וסעיף 29 להלן.

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

בשנת 2022	בשנת 2023	בשנת 2024	בסמוך למועד פרסום הדוח	הריבית
P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	פריים

ערבויות

.24.2

להלן חלוקה של ערבויות ביצוע וחוק מכר אשר העמידו חברות הקבוצה (באלפי ש"ח)

ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2024	פרויקטים בשיווק ובביצוע
4,803,104	

תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים

.24.3

שטרי הנאמנות על פיהם קבועים תנאי אגרות החוב (סדרות ט"ז, י"ז ו-י"ח) שהונפקו על ידי החברה, כמפורט בסעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

דירוג

.24.4

החברה ואגרות החוב שלה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

בחודש ינואר 2023, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ז) בסך של עד 80 מיליון ש"ח ע.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 22 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008581), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יוני 2023, פרסמה מידרוג דוח מעקב לפיו היא מותירה על כנו את דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה (A3.il עם אופק יציב). לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה בתאריך 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072904), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2023 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו) על דרך ההרחבה בסך של עד 44 מיליון ש"ח ע.ג. ולהנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 41.6 מיליון ש"ח ע.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062989), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2023 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ע.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 13 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103030), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש ינואר 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ח) בסך של עד 100 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסדרה החדשה"). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003520). ביום 22 בינואר, לאחר מועד המאזן, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת הסדרה החדשה בסך של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה, ובאור 13 לדוחות הכספיים.

בחודש ספטמבר 2024 פרסמה מידרוג כי היא מעלה את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרות ט"ו, ט"ז, י"ז, ו - י"ח) שהנפיקה החברה מ A3.il עם אופק יציב ל A2.il עם אופק יציב. לפרטים ראו דוח מיידי 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 ל-A3.il עם אופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ח) בסך של עד 100 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסדרה החדשה"). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003520). ביום 22 בינואר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני A3.il עם אופק יציב להנפקת הסדרה החדשה בסך של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6.1.2 להלן. ביום 1 באפריל 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני A3.il עם אופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 123 מיליון ש"ח ע.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037260), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.3 להלן. 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.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608012), 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.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613321), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.1.5 להלן.

25. מיסוי

לעניין זה ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

26. מדיניות פיננסית

בחודש נובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. להלן המדיניות הפיננסית שאושרה על ידי דירקטוריון החברה:

26.1. מדיניות דיבידנד

החברה מאמצת מדיניות דיבידנד שמרנית במיוחד המתבססת על:

חלוקה אך ורק ממקורות פנימיים של החברה (רווחים תזרימיים בלבד) ללא כל מהלכים ממונפים.

שיעור חלוקה שלא יעלה על 25% מהרווח הנקי בניטרול רווחי התאמות אומדן של נכסי נדל"ן להשקעה.

26.2. מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות

לחברה אסטרטגיה שמרנית לרכישות, מימושים, ניהול וכו' המתבטאת כדלקמן:

החברה פועלת אך ורק בתחום פעילות הליבה שלה, נדל"ן יזמי למגורים אשר עשוי לכלול שטחים מסחריים לצורך השכרתם. החברה לא תיכנס לפעילויות בהם אין לה יתרון עסקי מבלי שיתקיים תחילה דיון אסטרטגי בנושא.

החברה מבצעת עסקאות רק לאחר בדיקות מעמיקות (כלכליות, משפטיות, תכנוניות, שמאיות, פיננסיות וחשבונאיות).

סף רווחיות- החברה לא תגש לעסקאות חדשות בהן הרווחיות (מהעלויות) תפחת מ-15%.

מדיניות נזילות

26.3.

החברה תשמור על יתרות נזילות מינימליות המהוות כרית ביטחון בגובה של כ- 50% מתשלומי אגרות החוב שאמורות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים.

החברה נוהגת להחזיק במסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות של אשראי שוטף.

כחלק ממדיניות ניהול הנזילות, החברה מתכננת מראש ומשאירה שולי נזילות מספקים להחלקת צורכי האשראי, הן באמצעות הכרית שצוינה לעיל והן ע"י התאמת פירעונות קרנות האג"ח למועדי שחרור העודפים של הפרויקטים, כאשר מועדי שחרור העודפים יקדימו את פירעונות האג"ח בטווח מינימלי של לא פחות משני רבעונים קלנדריים.

מדיניות מינוף

26.4.

החברה פועלת לפי מדיניות מינוף נמוכות המשקפות שמרנות כדלקמן: יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו מקסימלי של 65%, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP ליום 31.12.2024 הינו 63.2%.

איכות הנכסים

26.5.

מדיניות החברה, באמצעות מערך המכירות הייחודי שלה, להבטיח כי יחס המכירות יהא גבוה מיחס הביצוע בכל פרויקטים בהקמה, עד לרמת שיעור ביצוע של 80%.

התחלת ביצוע בניית פרויקט רק לאחר ביצוע מכירות מוקדמות של לא פחות מ-25% מכמות יח"ד של החברה באותו פרויקט.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

27.

סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה

27.1.

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות, אך במסגרת הפרויקטים חשופה החברה לסיכונים סביבתיים מסוימים שעשויים לנבוע מפעילות הבנייה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין, מפגעי רעש ועוד. על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה ומכח הסכמי המימון בהם היא מתקשרת, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה, חוקי העזר הרלוונטיים ובתקן בנייה ירוקה.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. ככל שהפרויקט מצריך אישורה של תוכנית בנין עיר, יידרש היזם להמציא בין יתרת מסמכי התב"ע גם תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים (לצורך קביעת הוראות בדבר שימור עצים קיימים, נטיעת עצים חדשים ועקירת עצים קיימים). מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאומה) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בנייה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן, עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

כמו כן, נושא נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים שמשפיעים על הסביבה והעלולים להיגרם על ידי פרויקט הבניה, כגון: זיהום, רעש, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו', לרוב מוסדר במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי בניה והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים העירייה דורשת חתימה על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו. לעיתים היזם נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכו'.

על מנת להפחית את הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה שומרת החברה על הוראות החוק החלות עליה בנושא זה, הן במסגרת תהליך הרישוי והן במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקטים, ולצורך זה היא מקבלת ליווי של יועצי איכות סביבה ופועלת בהתאם להנחיותיהם (כגון הצללה, רוח, רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מי תהום ועוד). כמו כן, החברה מקפידה לעגן בהסכמי הבנייה הוראות המטילות על קבלני הביצוע את האחריות לסיכונים סביבתיים. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך הערכות הולמת לסיכונים אפשריים. לעיתים נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות, וזאת לצורך הגנה על הפרויקט ועל דייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה ולחשמל וכו'.

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא הוטלו כנגד החברות בקבוצה קנסות בגין מפגעים סביבתיים. כמו כן, להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד תאגידי הקבוצה הליכים משפטיים או טענות מהותיות כלשהן בקשר עם מפגעים סביבתיים.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

.27.2

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפניו אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים. לרוב, העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות ביחס לעלות הפרויקט והן כלולות בהערכת עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה, מסתייעים ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים רלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד). במסגרת זו, ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגו קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכו"ב. הבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה.

בניה ירוקה

.27.3

החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידים של החברה. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

.28

בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, בתחומי פעילות חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות. השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שבה היא אינה עומדת בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה, למעט קיומן של מחלוקות בסוגיות שלהערכתה אין להן השפעה מהותית על מצב עסקיה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקוש בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

תכנון ובניה – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבנייה. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתר הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התכנון והבנייה. חוק התכנון כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב – 2021 (להלן: "**חוק ההסדרים**") נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבניה, באופן שבמגרש עם תכנית המייעדת אותו

לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמתרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית לתוספת שימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל- 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

תקנים - פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה וההקפדה על תקני הבניה הרלוונטיים.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים) משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

פינוי בינוי - פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרת בחוק פינוי ופינוי של אזורי שיקום. נכון לתאריך הדוח ועד למועד זה, הסמכות להכריז על שטח קרקע כמתחם פינוי-בינוי הייתה נתונה בידי הממשלה, וזאת מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, ומכח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו בסמכות הממשלה להכריז על מתחם פינוי-בינוי כמתחם במסלול מיסוי, וזאת לבקשת יזם המוגשת לוועדה להתחדשות עירונית לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה בהתאם להוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה. בסמכות הוועדה האמורה היה להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שבו 24 יחידות לפחות, כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, באופן שיחולו הוראות סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, הנוגעות לפטור ממע"מ בהתקיימות תנאים מסוימים, והוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין. על פי החקיקה אשר הייתה רלבנטית נכון ועד לתאריך הדוח, תוקף הכרזת הממשלה הוגבל לתקופה של שש שנים. מתחמי פינוי-בינוי יכול שיהיו מקודמים במסגרת מסלול רשויות מקומיות, במסגרת הרשות המקומית היא זו שמקדמת את התב"ע, וזו ממומשת על ידי היזמים הנבחרים על ידי בעלי הדירות. בנובמבר 2021 נכנסו לתוקפם שינויי חקיקה החלים על פרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מתיקון חוק הסדרים (להלן: "שינויי החקיקה"), והנוגעים, בין היתר, להליך ההכרזה המתואר לעיל. במסגרת שינויי החקיקה, נמסרה הסמכות להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול המיסוי לידי הרשות להתחדשות עירונית, ובמסגרת זו בוטלה הוועדה המייעצת להתחדשות העירונית שייצגה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינוי בינוי. נכון למועד זה, מתחם פינוי ובינוי יוכרז על ידי מנהל רשות ההתחדשות העירונית בלבד. כמו כן, בוטלה הגבלת הזמנים להכרזת מתחם פינוי ובינוי, כך שכעת תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. להשלמת התמונה, הליך "ההחלטה המקדמית" (כשמו עובר לשינויי החקיקה), שלפיו יזם אשר ביקש להגדיל את רמת הוודאות של ההכרזה למתחם, היה פונה בבקשה לוועדה שהורכבה ממנהל רשות המיסים, מנהל מע"מ והוועדה המייעצת, לקבלת החלטה מקדמית בכפוף לקיומם של תנאי הסף הקבועים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כעת שונה, כך שהליך ההחלטה המקדמית (עתה קרוי "אישור מקדמי") הוא בסמכות מנהל רשות ההתחדשות העירונית, בהסכמת הרשות המקומית הרלבנטית. בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים (להלן: "הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבניה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד עבור הדיירים המתפנים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר צפוי לקבל, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם. במהלך תקופה זו, מבנה הדירות הישן נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש. בתום הפרויקט, הדיירים מקבלים דירה חדשה בבניין חדש, ויתר הדירות שנבנו, נמכרות על ידי היזם.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחיידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנוזקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנוק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב - 2011 קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו. החל מיום 1 בינואר 2022 חלו שינויי חקיקה אשר מטרתם להביא להקלה בהליך קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי, ובתוך כך, הוגמשה הגדרת הרוב המיוחס כך שהרוב הדרוש לתביעת הדייר הסרבן יהיה רוב בעלי הדירות

שבעלותם שני שלישים (חלף ארבע חמישיות כפי שהיה עובר לשינויי החקיקה) לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו-(ב) בבעלותם מחצית (חלף, שני שלישים כיום) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם. כמו כן, בעליהן של למעלה מ-30% מהדירות בבית משותף ייחשבו כבעליהן של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותם (עד למועד שינויי החקיקה נחשבו כבעליה של דירה אחת). חידוש נוסף שנכנס לתוקפו בקשר עם הרוב המיוחס הוא כי לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי בינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה, ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

אלה רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי-בינוי אשר תפקידו להכריע האם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית: בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתי המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם. כמו כן, נקבעו מועדים בחוק הפיזיים לעניין ביטול עסקאות עם היזם בהודעה בכתב.

תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש פברואר 2013 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיזם יוציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית. בנוסף נועד התקן לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט וכן לדירה מסוימת.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017 - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו.

הבטחת השקעות של רוכשי דירות - כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה) כפופה להוראות חוק המכר, הקובעות את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

חוק המכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה, לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ללא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד, ולאחר מכן דמי שכירות כאמור כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, אך הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הפיצויים הנ"ל לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיונות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות. אין להתנות

על חוק המכר אלא לטובת הקונה. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), לפירוט בדבר התיקון ראו סעיף 7.2.7 (ג) לדוח זה.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") - חוק המכר הבטחת השקעות מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישה פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. יצוין, כי ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ב יחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות לזים, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי הזים נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016 (להלן: "חוק התחדשות עירונית") - מטרתו של חוק התחדשות עירונית היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, באמצעות הקמת רשות להתחדשות עירונית. במסגרת חוק ההסדרים 2021, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת ניתנה למנהל הרשות הסמכות (שלפני כן הייתה נתונה לשר הבינוי והשיכון) להכריז על מתחמי פינוי-בינוי לבקשת רשות מקומית או לבקשת יזם.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "חוק המאכערים") - חוק המאכערים נועד להסדיר ולהגביל את פעילותם של מארגנים המתקשרים עם בעלי דירות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, ונקבעו בו הוראות להגנת בעלי דירות, ובין היתר חובה לכנס את בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות ולהציג לבעלי הדירות פרטים בדבר העסקה המוצעות, וכן הוראות בנוגע לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית. החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק העידוד") - במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי, נקבעו בחוק העידוד הוראות לפיהן בעלי דירות במתחם פינוי-בינוי רשאים בתנאים מסוימים להגיש תביעה כנגד בעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתננים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של חתמה פוגענית כהגדרתה בחוק. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המאכערים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי ובינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם הזים, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם הזים לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") - במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם הזים לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם הזים לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש הזים בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

מיסוי מקרקעין - התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), שחל הן על רכישה זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו. בחודש יוני 2015 הועלה שיעור מס הרכישה על דירת מגורים שניה. כמו כן, הופחתה תקופת ההמתנה המותרת למשפרי דור. בנוסף, בתחילת שנת 2017 אושר חוק מס "דירה שלישית", לפיו בעלי דירות, המחזיקים ביותר מ- 249% מזכויות בדירות, במצטבר, ישלמו מס בשיעור של 1% על הדירה השלישית

ואילך, אולם בהמשך השנה ניתן פסק דינו של בג"ץ, אשר ביטל את החוק וקבע כי יש להחזיר את הדיון לוועדת הכספים. לא ידוע מתי, אם בכלל, תובא הצעת החוק לאישור מחדש.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר, בשנת 2016 שווקו מספר שיא של קרקעות לבנייה כ- 60,000 יחידות דיון חדשות על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דיון חדשות. רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיון של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.1.10 לעיל. בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיון את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב- 75 אלף יחידות דיון נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 100 אלף יחידות דיון בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקרית גת. לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיוק מאסיבי של יחידות דיון בהיקפים גדולים מאוד. להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיוק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח.

קבלת אישורי רשויות כתנאי לאכלוס דירות מגורים ומדיניות הרשות המקומית - החברה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות המוסמכות, אישורים המהווים תנאי לחיבור הדירות לרשת החשמל ולמים ולאכלוסן, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש.

הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

כח אדם, בטיחות בהקמת הפרויקטים, טיב ואיכות - במהלך הקמת הפרויקטים כפופה הקבוצה לתקנים הישראליים הקיימים והנוגעים לטיב העבודה והחומרים באתר. בהתאמה, מחויבת הקבוצה להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג מתאים אצל רשם הקבלנים.

רישוי קבלנים - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים"), קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

החברה רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים. הקבוצה מתקשרת עם קבלני ביצוע, אשר בין היתר, חלות עליהם חובות על פי החוק האמור, ואשר מצהירים בפניה בהסכמים בהם התקשרה עמם כי הם עומדים בדרישות המפורטות בו.

חוק העתיקות - במהלך בניית פרויקטי בניה כפופה הקבוצה להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978 הקובע מסגרת משפטית לטיפול ושימור בממצאים ארכיאולוגיים, ומקנה לרשויות המדינה אמצעים לאכיפת הוראותיו.

נכסים מושכרים - הפעילות ביחס לנכסי הקבוצה המושכרים כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971, המסדיר את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר. כמו כן, הפעלת שטחים מסחריים (לרבות חניון וקניון) כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968. ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות של הקבוצה, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק כנדרש על פי הדין.

חוקי עזר - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

חוקים נוספים - בין היתר חלים על החברה החוקים הבאים והתקנות שמכוחם: חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הניקיון (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970 וכן חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, ובין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992. בנוסף, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות הממשלה ומועצת רמ"י וכדומה.

הסכמים מהותיים

.29

- 29.1 למידע אודות מאפייני הסכמים עם קבלנים מבצעים ראשיים בפרויקטים השונים של הקבוצה ראו סעיפים 14, 15 ו-22 לעיל.
- 29.2 למידע אודות מאפייני הסכמי ליווי הבניה בהם התקשרו חברות הקבוצה בקשר עם הפרויקטים השונים של ראו סעיף 22 לעיל, ולפרטים בקשר להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים מהותיים מאד ראו סעיף 15 לעיל.
- 29.3 למידע בדבר התקשרויות החברה בפרויקטי מגורים מהותיים ראו סעיפים 14 ו-15 לעיל.
- 29.4 ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' (להלן בסעיף זה: "הפרויקט" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-860 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות.
- להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיוור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.4% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה וערבויות אחרות. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות בהסכם הליווי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 29.5 ביום 28 באפריל 2022 התקשרה ישראל עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם הליווי" ו-"הפרויקט"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-520 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. החברה ערבה כלפי המממנים לכלל ההתחייבויות של אאורה ישראל מכוח הסכם הליווי.
- להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיוור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.5% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות בשיעור 0.8%-0.64% לשנה בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים בדבר התקשרות בהסכם הליווי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-043338), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 29.6 לפרטים אודות התחייבויות החברה למחזיקי סדרות אגרות החוב שהנפיקה ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.
- 29.7 ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם דניה, לפיו תבצע דניה עבור החברה את פרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058831), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 29.8 למידע בדבר התקשרות בהסכם ליווי עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הקמת פרויקט אאורה רמת חן ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095956), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 29.9 למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם למימון רכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-116224), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

29.10. ביום 31 במאי 2023 הועברו סכומי ההתחייבות של הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס"), אשר הסתכמו לכ- 120.5 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034366) וביום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050719), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 1.1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

29.11. ביום 5 ביוני 2024 הושלם הסכם בין החברה לבין מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ, ובין מגידו, אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, לרכישת מגידו בתמורה לסך כולל של 280 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח זה.

29.12. בהמשך לאמור לעיל, נחתם הסכם נוסף בין החברה ואאורה ישראל לבין הפניקס, לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת (השקעה הוגנית) נוסף בהיקף של 400 מיליוני ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים נוספים לבנייה למגורים של אאורה ישראל. יובהר כי סכום המסגרת הוא בנוסף לסכום המסגרת (350 מיליוני ש"ח) לפי ההסכם הקודם בגין ארבעה פרויקטים, והינו חלף זכות הקדימה שניתנה להפניקס ביחס לפרויקט חמישי נוסף לפי ההסכם הקודם כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-072981), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

30. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו באור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

31. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה יעדים ואסטרטגיה עסקית כמפורט להלן:

31.1. לבסס את מעמדה כחברה יזמית לבניית פרויקטים למגורים המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, אך גם בפריפריה.

31.2. להמשיך ולשמר את מעמדה כחברה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי.

31.3. מיקוד בייזום והקמה של פרויקטים למגורים הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה תוך ביצוע כל שלבי הפרויקט, לרבות תכנון, ביצוע ושיווק.

31.4. שמירה על צבר פרויקטים רחב (בעיקרם בתחום הפינוי בינוי) שיאפשרו הבשלה וזמינות לביצוע בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

31.5. התחלת ביצוע של פרויקטים חדשים בהיקף של 1,000 יחידות דיור בכל שנה.

31.6. ביצוע מכירות מוקדמות של יחידות דיור בפרויקטים בהיקף משמעותי כחלק מניהול סיכונים שוק.

31.7. הרחבת פעילות היזום והבנייה לערים נוספות במרכז הארץ בהן החברה אינה פעילה.

31.8. להמשיך ולפעול לצמצום הפעילות במזרח אירופה ולפיתוח והרחבת הפעילות הקיימת הפעילות.

31.9. התרחבות והתבססות בתחום המניבים, בעיקר במרכזים מסחריים שכונתיים.

32. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

לפרטים אודות צפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו הסברי הדירקטוריון הנכללים בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

33. שינוי חריג בעסקי התאגיד

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ועדכונים בדבר אירועים כאמור ראו סעיף 4 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

34. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

34.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

34.1.1. הפלישה הרוסית לאוקראינה

לפרטים ראו סעיף 6.3 לעיל.

34.1.2. המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק, והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל" – המצב הביטחוני-מדיני בישראל

עלול לגרום להרעה במצב הכלכלי במשק, אשר עלולה להשפיע לרעה על מצב הביקושים בענף הנדל"ן כולו. למועד פרסום דוח זה המצב הגיאופוליטי באזור נמצא באי-וודאות. בנוסף, עסקי החברה בישראל מושפעים משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכללי של המשק הישראלי כפי שמשקף, בין היתר, בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה. בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל. למלחמה השפעות על כלל המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, גיוס מילואים נרחב והאטה בפעילות העסקית, לרבות סגירה זמנית של עסקים. המלחמה פרצה כאשר המשק הישראלי היה שרוי באי וודאות בתקופה שהתאפיינה בעליית שיעור הריבית ועלייה בשיעור האינפלציה, כאמור בסעיף 6.4 לעיל. נכון למועד זה, קיימת אי וודאות ביחס להמשך ואופי הלחימה, וההערכות נכון למועד דוח זה הן שהלחימה תאריך עוד מספר חודשים, לכל הפחות. לפיכך, לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית במשק בישראל.

34.1.3. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל – החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות והיצע קרקעות.

34.1.4. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל – נכון למועד זה, עיקר פעילות החברה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות, שבהן קצב גידול האוכלוסייה, הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה בתחומים הבאים: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים, אשר עלולה לגרום למחסור בכוח אדם.

34.1.5. הרעה בסביבה הכלכלית ובפרט בתחום הנדל"ן – פעילות החברה דורשת מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה ליצור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) ולפגיעה בתנאי המימון, וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לפיתוח הפעילות הקיימת של החברה ולעמידתה בהתחייבויותיה. הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

34.1.6. תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית – פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, עליית הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של לקוחות, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

34.2. גורמי סיכון ענפיים

34.2.1. מחירי זמינות חומרי גלם – ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה,

ולעיתים בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם או לחלופין להתייקרות משמעותית בעלויות הביצוע של הפרויקטים. מאמצי הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

34.2.2.

אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים - נכון למועד הדוח החברה מקדמת עשרות מיזמי התחדשות עירונית מותנים ופוטנציאליים, בהם טרם הושגו כל ההסכמות הנדרשות של בעלי הזכויות בקרקע וטרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה. פרויקטים אלו עשויים שלא לצאת לפועל וההשקעות בהם עלולות לרדת לטמיון, עקב מגוון רחב של סיבות וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות התנגדות של הרשות המקומית או רשויות התכנון, או הצבת תנאים או דרישות שיפגעו בכדאיות הפרויקט, התנגדות מצד דיירים בבניין הקיים או בבניינים סמוכים, בעיות טכניות ברישום זכויות הבעלים שימנעו אפשרות לקבל ליווי פיננסי לפרויקט, התנגדות מצד דיירים סרבנים שההליכים המשפטיים כנגדם לא יצליחו, ועוד. התממשות גורמי סיכון אלו ואחרים המפורטים בדוח תשפיע לרעה על עסקי החברה, ויפגעו בתחזיות הרווח הכלולות בדוח ביחס לפרויקטים אלו. בפרויקטים שטרם אושרו על ידי הוועדה המקומית קיימת לא פעם אי ודאות לגבי היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר.

34.2.3.

תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות - נכסי החברה המשמשים או שימשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי היצע והביקוש לנכסים אלו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבניה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדירור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

34.2.4.

מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט - בישראל קיימת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מפער בין רמות הביקוש וההיצע, הנובע ממגוון סיבות. לאורך השנים, הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לקדם פתרונות ובין היתר לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרם ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה, ואף להאטה בביקושים לדירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן, גם השינויים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פיננסי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

34.2.5.

תחרות - התחרות בתחום ההתחדשות העירונית היא עזה, במיוחד באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה. הגברת התחרות עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה לזיזם פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווח בפרויקטים, דבר שעלול להקשות או לא לאפשר השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב רווחיות נמוכה.

34.2.6.

שינוי במדד תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. לחשיפה כאמור עלולה להיות השפעה על יכולת החברה לפתח וליזום פרויקטים וכן עלולה להיות לכך השפעה על רווחיות החברה. על מנת לצמצם את החשיפה, התמורות הקבועות בהסכמי המכר של רוכשי הדירות אף הן צמודות למדד תשומות הבניה.

34.2.7.

שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצא ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

34.2.8.

הליכי תכנון ורישוי ושינויים רגולטורים ושינויי חקיקה - תכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי, תכנון ובקבלת היתרים, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה. אישורים והיתרים כאמור עשויים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלותם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. בנוסף, פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה, אשר יכולים להביא להשתת עלויות על החברה ו/או להכבדה על הפעילות השוטפת. לפיכך, ייתכן ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

- 34.2.9. מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות - הקמת פרויקטים בתחום הנדליין כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני משמעותי נוסף על ההון העצמי. בין היתר, החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם תאגידים עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה עקב הגדלת עלויות המימון, עלולים לגרום לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים, ועלולים למונע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדליין אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדליין והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדליין עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.
- 34.2.10. הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה - החברה מבצעת את עבודות הבנייה באמצעות קבלנים ראשיים. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להורות החוק, "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלני הביצוע חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים איתם מתקשרת החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים להעסיק עובדים במספר הדרוש, ועל יכולת החברה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.
- 34.2.11. שינויים בשוק המשכנתאות למגורים - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור המימון, שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו על-ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.
- 34.2.12. שינויים בשערי החליפין - ספקי מגידו השונים רוכשים את חלק מחומרי הגלם ומהציוד ההנדסי אותו הם מוכרים למגידו במטבע זר. בהתאם, לשינויים בשערי החליפין עלולה לגרום לייקור חומרי הגלם והציוד ההנדסי הנרכשים על ידי מגידו, דבר אשר עלול להשפיע על העלויות ועל רווחיות הקבוצה. יצוין כי על פי ניסיון העבר של החברה, לשינויים בשער החליפין עלולה השפעה מועטה על מחירי הסחורות.
- 34.2.13. בטיחות - למגידו חשיפה בהיבטי בטיחות עובדים, לרבות פציעות ואובדן נפש, וזאת כתוצאה מעבודות בניה בסביבה רווית סיכונים, עבודה בגובה והפעלת ציוד הנדסי כבד. מגידו פועלת באופן וולנטרי על פי תוכנית כוכבי הבטיחות שמובילה התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומחזיקה בארבעה כוכבים מתוך חמישה כוכבים ומייחסת חשיבות רבה לשמירה על הבטיחות באתרי הבניה.
- 34.2.14. איכות הסביבה - הקבוצה מבצעת פעילויות אשר עשויות לגרום לנזקים סביבתיים. מפגעים כאמור כמו גם הפרת חובות חקוקות לפי כל דין עשויות לגרום להשתת עלויות על הקבוצה, תשלום קנסות, עיצומים ופיצויים, השתת אחריות פלילית על הקבוצה (ואף אישית על עובדיה) ולפגיעה במוניטין הקבוצה. החברה מחויבת לתקני איכות הסביבה ופועלת בהתאם לחוק.
- 34.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה
- 34.3.1. צמיחה מואצת – היקף הפעילות של החברה בשנים האחרונות נמצא בעלייה חדה יחסית, וכתוצאה מכך נדרשת החברה בתוך פרק זמן קצר יחסית להגדיל את היקף ההון האנושי האיכותי העומד לרשותה כיום, וכן להגדיל את היקפי המימון והיקפי העבודה שלה מול קבלני ביצוע, ספקים ונותני שירותים חיצוניים. צורך זה של החברה להגדיל בתוך פרק זמן קצר יחסית את נפח פעילותה חושף את החברה לפגיעה אפשרית בפרויקטים ולסיכונים הנובעים מכך.
- 34.3.2. סיכון יומי – פעילות בתחום הנדליין היזמי כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהנכס הנבנה על ידי הקבוצה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווק לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה בעיקר בשנים הקרובות. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו יכולות להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק, שינוי בתנאי המימון הניתנים לרכישת נכסי נדליין, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים בביקושים לנדליין.

- 34.3.3. ליקויי בניה – ליקויי בניה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על הרווחיות והמוניטין שנצברו לזכות החברה.
- 34.3.4. מינוף פיננסי וצורכי נזילות - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. עלית המינוף הפיננסי יכולה להביא להפחתת זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי לחברה. לחברה, אשר נמצאת בתקופה של צמיחה מוגברת קיימים צורכי נזילות משמעותיים לטובת מימוש תכניותיה. העדר אמצעי מימון ונזילות עלולים להאט את קצב צמיחת הפעילות של החברה.
- 34.3.5. אי עמידה בהתניות הפיננסיות - החברה הינה צרכנית אשראי שמקורו בעיקר בשוק ההון. אי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרות אגרות החוב שהחברה הנפיקה לציבור עשויה להביא לעלית מחירי החוב באופן משמעותי ו/או להקנות לבנקים מממנים ו/או למחזיקי אגרות החוב זכות פירעון מיידית.
- 34.3.6. הליכים משפטיים כנגד החברה - כנגד החברה מתנהלים הליכים משפטיים שונים בישראל ובח"ל. לעמדת החברה החשיפה הכוללת הקיימת נוכח ההליכים המשפטיים כאמור אינם בסכומים מהותיים. יחד עם זאת, אין כל ודאות באשר להחלטות שינתנו במסגרת פסקי דין, ועל כן, החברה חשופה להליכים אלו באופן העשוי להשפיע בצורה מהותית על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 16 ג. לדוחותיה הכספיים של החברה.
- 34.3.7. סיכוני סייבר – במסגרת פעילותה, החברה מנהלת מאגרי מידע שונים, בין היתר של רוכשי יחידות דיור ושל רוכשים פוטנציאליים וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. מטבע הדברים, מערכות המחשוב עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר שמטרתם לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש השוטף במערכות המחשוב ו/או במידע השמור בהן. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור. יצוין, כי במסגרת תוכנית עבודתו ערך מבקר הפנים דוח ביקורת בנושא העמקת האינטגרציה של מערכות המידע בחברה.
- 34.3.8. אי עמידת קבלני ביצוע בפרויקטים בהתחייבויותיהם – היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, לרבות בשל מחסור בכוח אדם מיומן ו/או התייקרות עלויות הבניה ו/או קשיי נזילות, עלולה להביא לעיכובים בביצוע העבודות על ידי הקבלן האמור בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית על החברה הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיה על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים. יכולתה וחוזקה של מגידו, תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות מגידו ביצוע, בעלת סיווג ג'5 (הגבוה ביותר ללא מגבלות על היקף הפרויקטים שהחברה רשאית לבצע) לביצוע פרויקטים בשיטת Turn-Key. יצוין, כי לדעת החברה ביצוע הפרויקט באמצעות מגידו ביצוע מקטין את רמת תלותה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים בקבלני הביצוע השונים ומשפר את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים. הקבוצה שומרת על קשרים עסקיים עם מספר רב של קבלני משנה, באופן שכל שקבלן משנה לא עומד בהתחייבויותיו לקבוצה, הקבוצה יכולה להחליפו ללא תוספת עלות משמעותית ובכך למנוע, עד כמה שאפשר, עיכובים בביצוע הפרויקט.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
סיכוני מקרו			
	X		המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק
	X		התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל
	X		חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
		X	הרעה בסביבה הכלכלית ובפרט בתחום הנדל"ן
		X	תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
סיכונים ענפיים			
	X		מחירי וזמינות חומרי גלם

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
X			אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים
		X	תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות
	X		מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט
	X		תחרות
	X		שינוי במדד תשומות הבניה
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
	X		הליכי רישוי ותכנון ושינויים רגולטוריים ושינויי חקיקה
	X		מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות
X			הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה
	X		שינויים בשוק המשכנתאות למגורים
סיכונים ייחודיים לחברה			
X			צמיחה מואצת
	X		סיכון יזמי
X			ליקויי בניה
		X	מינוף פיננסי וצורכי נזילות
		X	אי עמידה בהתניות פיננסיות
X			הליכים משפטיים כנגד החברה
	X		סיכוני סייבר
	X		אי עמידת קבלני ביצוע בפרויקטים בהתחייבויותיהם
X			שינויים בשערי חליפין
X			בטיחות
X			איכות סביבה

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד



לינק אשנזי יהוד

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

אארה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון אארה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

1. כללי

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 בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים. בחודש ינואר 2025 הנפיקה מגידו לציבור אגרות חוב (סדרה א') והפכה לחברת אגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אארה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 164 פרויקטים הכוללים כ- 72,473 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 56,871 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 136 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 66,635 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 51,311 יח"ד).

בשנת 2024 החברה השלימה בניית 780 יח"ד.

החברה הקצתה אופציות לסמנכ"לים בחברה, וכן למנהלים נוספים, במטרה להצמיח שדרה ניהולית חזקה ויציבה לחברה אשר תתמוך בהמשך הצמיחה המואצת שעוברת החברה וצפויה להמשיך גם בשנים הבאות.

נכון ליום 31 בדצמבר לחברה עודפי מזומנים נזילים בקופה בהיקף 137 מיליון ש"ח.

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- 66,635 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

לשם הרחבת פעילותה העסקית של החברה ועמידה ביעדה, ככלל החברה אינה חייבת ברכישת קרקעות נוספות במזומן, אם כי עשויה לבצע עסקאות כאמור מעת לעת, בעיקר 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 משתתפת בדרך כלל במכרזי 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- 109,099 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 אארה 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 תביעות 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 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, 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 בקשר להעמדת השקעה הונית להשקעה בפרויקטים ראו באור 7 ד' (15) בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

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**").

התמורה בגין רכישת כל הזכויות במגידו עמדה על 280 מיליון ש"ח. ביום 5 ביוני 2024 מלוא זכויות הבעלות והשליטה במגידו הועברו על ידי המוכרים לחברה (להלן בסעיף זה: "**העברת הבעלות והשליטה**"). 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 מיליון 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.

בחודש ינואר 2025 הנפיקה מגידו 123 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בריבית לא צמודה בשיעור 5.73%, בהנפקה ראשונה לציבור והפכה לחברה מדווחת.

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. 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 פועלת להרחבת פעילות מגידו והגדלת פעילותה העסקית. בשנת 2025 צפויה מגידו להתחיל את הפרויקטים בטבריה, אופקים (כל המגרשים) ומעלות, ולקראת סוף שנת 2025 את פרויקט בני עייש. החברה מעריכה כי לפתיחת הפרויקטים תהיה השפעה חיובית על רווחיות מגידו.

מאז רכישת מגידו, זכתה מגידו במכרזי רמ"י בקרקעות בבני עייש, ערד וקרית עקרון. החברה פועלת להשבת הקרקעות בערד ובקרית עקרון, במטרה להוסיף זכויות בניה למגורים ומסחר.

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו עוברים לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה, ובעתיד תהיה לחברה הזכות לקבל את כל שטחי המסחר שיהיו בפרויקטים מעורבים של החברה. כמו כן עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו. החברה מנהלת מו"מ עם מגידו

לבניית שלושה פרויקטים ראשוניים ביהוד LINK, בלוד שכונת הקצינים ובעפולה. פרויקטים אלו יחלו בשנת 2025, בנוסף החלה מגידו לבצע את פרויקט KAVA שהינו פרויקט שבה מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט ובהתאם צפויה להכיר, מלבד בהכנסות והרווחים היזמיים, גם בהכנסות וברווח בשיעור 50% מסך הכנסות הביצוע של הפרויקט. לאור האמור החל משנת 2025 למגידו תחום פעילות חדש ומרכז רווח חדש נוסף.

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 1,048 יח"ד בשנת 2024, בתמורה כוללת של 2.16 ש"ח מיליארד ₪ (ללא מע"מ), לעומת 252 יח"ד בשנת 2023, בתמורה כוללת של 0.72 מיליארד ש"ח (ללא מע"מ), גידול בשיעור כ-316% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 203 יח"ד נוספות.

יעד המכירות המקורי של החברה לשנת 2024 היה מכירת 600 יח"ד. במהלך השנה עדכנה החברה את יעד המכירות השנתי ל-800 יח"ד ולאחר מכן ל-950 יח"ד.

יעד המכירות לשנת 2025 הינו 1,300 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 ו/או ביצוע של 19 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ-5,404 יח"ד חדשות. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, מגידו נמצאת בשיווק ו/או ביצוע של 10 פרויקטים שונים עם כ-1,261 יח"ד חדשות.

סה"כ לקבוצת אאורה 29 פרויקטים בשיווק ו/או ביצוע הכוללים 6,665 יח"ד, מתוכם 5,485 יח"ד למכירה ע"י קבוצת אאורה.

מתוך פרויקטים בביצוע של קבוצת אאורה, כ-62% 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 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 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.1.4. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2024 זכתה ב-30 פרויקטים נוספים ומתוכם 27 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ-14,530 יח"ד חדשות (מתוכן כ-11,186 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, ו- 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 6.7.1 להלן.

ביום 1 באפריל 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 123 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-037260), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.7.2 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 : 2024-01-608012), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.7.3 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 : 2024-01-613321), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקה על דרך הרחבת סדרה נסחרת ראו סעיף 6.7.4 להלן.

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. עד לחודש דצמבר 2025 צופה החברה להתחיל שיווק/ ביצוע ב- 7 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 4,115 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,287 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 728 יח"ד אשר עד לחודש דצמבר 2025 צופה החברה להתחיל שיווק וביצוע שלהם.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 11 פרויקטים חדשים הכוללים 4,843 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,015 יח"ד).

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה 119 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 59,597 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 46,003 יח"ד). ב- 61 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%. עוד יצוין כי מגידו מקדמת 5 פרויקטים נוספים אשר יכללו 1,368 יח"ד (חלקה האפקטיבי של מגידו הינו כ- 1,368 יח"ד).

סה"כ מקדמת קבוצת אאורה 124 פרויקטים בתכנון, הכוללים 60,965 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, ושיפור ברווחיות הפרויקטים עצמם, 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			
2022	2023	2024	
139,443	190,983	347,512	רווח גולמי כולל של החברה
138,041	190,983	347,512	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
16%	18%	23%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
200,112	174,780	431,381	רווח תפעולי
27,847	22,725	46,147	הוצאות מימון, נטו
143,664	121,145	357,490	רווח כולל
46%	41%	37%	הון ל-CAP, נטו

הכנסות החברה גדלו בשיעור 46% בשנת 2024 ביחס לשנת 2023, כתוצאה מגידול במספר הפרויקטים בביצוע וכן כתוצאה מהגידול בקצב מכירת הדירות.

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לשנת 2024 הסתכם בכ- 347.5 מיליון ש"ח (כ- 23% מהמכירות) לעומת כ- 191 מיליון ש"ח (כ- 18% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 82% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה

של כ- 24% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. הגידול נובע מהגידול בהיקף הפרויקטים כאמור לעיל, ובנוסף נובע מאיכות הפרויקטים החדשים של החברה שרווחיותם הגולמית גבוהה ביחס לפרויקטים הקודמים.

הרווח התפעולי לשנת 2024 הסתכם בכ- 431.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 174.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-147%, הנובע מגידול בסך הפרויקטים בביצוע, התאמת שווי הוגן של נדלן להשקעה וגם מרווח חד פעמי בשנה הנוכחית הנובע מרכישה במחיר הזדמנותי של חברת מגידו בסך 73 מיליוני ש"ח.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול של כ-103% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ- 22.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 46.1 מיליוני ש"ח בשנת 2024 וזאת עקב גידול באשראים והיקף האג"ח, גידול בשיעור הריבית ביחס לממוצע שנת 2023, וכן הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2024 לכ- 36.8% לעומת 41.4% בתקופה המקבילה אשתקד המשקף ירידה של כ- 11%. הירידה נובעת מאיחוד לראשונה של דוחות מגידו אשר מממנת באשראי לזמן קצר רכישת קרקעות חדשות במכרזים.

החברה הנפיקה אופציות למניות החברה למספר גופים מוסדיים. נכון למועד פרסום הדוח, אופציות אלו בתוך הכסף והחברה מעריכה כי מימוש האופציות יגדיל את ההון העצמי של החברה, ויכניס לקופת החברה כ- 49 מיליוני ש"ח עד ליום 31 ביולי 2025.

לסיכום, הרווח הנקי הכולל של החברה הסתכם לשנת 2024 בכ- 357.5 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 121.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 195% הנובעת מהסיבות המוזכרות לעיל.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1 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 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

.1.1.8

לפרטים ראה באור 1 ג' בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

השפעות המלחמה, גררו לעליית עלויות הביצוע בפרויקטים העתידיים. **עובדה זו הינה אחת הסיבות לרכישת מגידו, שהינה בעלת יכולות ביצוע עצמאיות לא מוגבלות, ומהווה אלטרנטיבה לקבלנים חיצוניים שבנו את הפרויקטים של החברה עד היום.**

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

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 הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
		2022	2023	2024	
הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה מגידול בהכנסות בפרויקטים הקיימים וכן כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יח"ד שמבצעת החברה, וכן שיפור ברווחיות הגולמית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, איחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו (ראה ס' 1.1.2 לעיל) תרמה כ- 45 מ' ש"ח להכנסות, סך של כ-115 מ' לעלות היח"ד וסך של כ-31 מ' ש"ח ברווח הגולמי.	482,816	845,203	1,039,871	1,522,687	הכנסות ממכירת יח"ד
	-	3,812	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
	482,816	849,015	1,039,871	1,522,687	סה"כ הכנסות
	(326,287)	(707,162)	(848,888)	(1,175,175)	עלות היח"ד שנמכרו
	-	(2,410)	-	-	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
	156,529	139,443	190,983	347,512	רווח גולמי
עיקר השינוי נובע מגידול בפעילות החברה.	(7,625)	(19,556)	(18,981)	(26,606)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח מהוות כ- 3.1% מההכנסות, ללא שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד שבה הוצאות הנהלה וכלליות היוו כ- 3.1% מההכנסות. שינוי בסך של כ-6 מ' ש"ח נובע מאיחוד לראשונה של תוצאות חברת מגידו. עיקר יתרת הגידול נובעת בעיקר מגידול בדמי שכירות של משרדי החברה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח עקב השכרת שטחים נוספים לשימוש החברה וכן מעליה בשכר בסכום דומה, הפרשה לתביעות בסך של כ- 1.5 בשנה קודמת בוטלו הפרשות בסך של כ- 2 מ' ש"ח בעוד השנה נרשמו הפרשות בסך של כ- 0.5 מ' ש"ח, שירותים מקצועיים בסך של כ- 1 מ' ש"ח.	(15,059)	(29,320)	(31,949)	(47,008)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	(189)	30,627	38	(151)	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 10 לדוח הכספי	49,979	78,918	34,689	84,668	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	256,601	200,112	174,780	431,381	רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו עלו בעיקר בשל הגידול בהיקפי האשראי, גידול בהיקף סדרות אגרות החוב ועליית מדד המחירים לצרכן.	(23,422)	(27,847)	(22,725)	(46,147)	הוצאות מימון, נטו
עיקר השינוי נובע מרווחי אקוויטי של שותפות אימאגיין. ראה באור 10.7 לדוח הכספי.	3,250	568	879	4,129	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	236,429	172,833	152,934	389,363	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.	5,429	(31,824)	(34,590)	(29,161)	מיסים על הכנסה
	241,858	141,009	118,344	360,202	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 התחזקות של כ-5.23% בשנת 2024.	(5,513)	2,655	2,801	(2,712)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	236,345	143,664	121,145	357,490	רווח כולל לתקופה

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

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
ללא שינוי מהותי.	5,421	104,500	109,921	מזומנים ושווי מזומנים
השינוי נובע מפעילות השותפת של החברה.	12,497	275,544	288,041	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
הגידול נובע משערוך ניירות ערך בתקופת הדוח.	2,249	24,861	27,110	ניירות ערך סחירים
עיקר הגידול נובע מסעיף לקוחות בסעיף זה.	32,735	68,000	100,735	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.	319,896	663,017	982,913	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
נובע מרכישת מגידו.	6,748	-	6,748	נכס בלתי מוחשי
נובע מרכישת מגידו.	2,890	-	2,890	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.	501,306	1,523,811	2,025,117	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
	883,742	2,659,733	3,543,475	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול נובע מהשקעה שתופת אימאג'ין בסך של 52 מ' ראה באור 10.7 והיתרה נובעת מרכישת חברת מגידו.	68,280	13,795	82,075	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי.	511	2,467	2,978	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
עיקר הגידול מהשקעה בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון ומרכישת חברת מגידו.	487,106	167,828	654,934	מלאי מקרקעין לבנייה
עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של חברת מגידו בסך 47 מ', רכישת קרקע בערד בסכום של 85 מ', תוספות לנכסים בהקמה בסך של כ-70 מ' ש"ח ושיערוך חיובי בסך של כ-85 מ' ש"ח	286,390	259,094	545,484	נדל"ן להשקעה בהקמה
עיקר השינוי נובע משיפוץ משרדי החברה.	3,905	11,733	15,638	רכוש קבוע, נטו
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	10,194	7,001	17,195	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	-	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	856,386	482,391	1,338,777	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,740,128	3,142,124	4,882,252	סה"כ נכסים
גידול בסך 446 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו (ראה סי' 1.1.2 לעיל) וכן מגידול בהיקף האשראי בסך הנובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.	698,826	850,767	1,549,593	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
נובע מרכישת מגידו.	1,575	-	1,575	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ח והרחיבה את סדרה י"ז בסך כולל של כ-427 מ' ש"ח והנפקה של סדרה יח מאידך נפרעו במהלך התקופה כ-166 מ' אג"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות).	278,984	305,904	584,888	אגרות חוב

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
הגידול בספקים נגרם מהגדלת היקף הפעילות.	115,285	150,931	266,216	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
גידול בסך 46 מ' ש"ח נובע ממס ערך מוסף לתשלום, סך של 20 מ' ש"ח נובע מהפרשה לבדק, סך של כ- 20 מ' ש"ח מיתרה של שותף בפרויקט והוצאות לשלם בך של כ- 16 מ' ש"ח.	119,959	88,748	208,707	זכאים ויתרות זכות
נובע מיתרת תשלום עבור רכישת קרקע בערד.	24,090	-	24,090	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	(20,247)	155,026	134,779	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	7,579	6,722	14,301	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
מחד, הגידול נובע מפרויקטים חדשים בסך של כ-235 מ' ש"ח, מאידך הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	84,167	416,291	500,458	התחייבויות לבעלי קרקע
	1,310,218	1,974,389	3,284,607	סה"כ התחייבויות שוטפות
ללא שינוי מהותי.	101	-	101	הטבות לעובדים
החברה הכירה בחוזים חדשים בעיקר בגין חכירת משרדי החברה.	2,827	437	3,264	התחייבות בגין חכירה
ראה הסבר בסעיף זה בהתחייבויות שוטפות.	(4,789)	196,664	191,875	אגרות חוב
הגידול בסך של כ-42 מ' ש"ח הינו בגין רכישת מגידו, ישנו גידול בסך 42 מ' ש"ח כנגד הוצאות מס בגין רווחים שימושו בעתיד, מאידך קיים קיטון במסים נדחים בגין הכרה לראשונה בנכס מס בסך של כ-39 מ' ש"ח בגין הפסדים מועברים של חברה בת.	41,640	70,631	112,271	מיסים נדחים
	39,779	267,732	307,511	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע ממימוש אופציות ורווחים שהוכרו במהלך תקופת הדוח.	390,069	882,030	1,272,099	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	62	17,973	18,035	זכויות שאינן מקנות שליטה
	390,131	900,003	1,290,134	סה"כ הון
	1,740,128	3,142,124	4,882,252	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
1.35	1.08	יחס שוטף
28.6%	26.4%	יחס ההון לסך המאזן
41.4%	36.8%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
34.3%	30.4%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

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

נזילות .2.3

תזרימי המזומנים .2.3.1

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 109,921 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2022	2023	2024	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מעליה בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות 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).	67,449	67,261	104,500	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
התזרים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקר ממזומנים נטו בקשר לרכישת חברת מגידו בסך של כ-272 מ' ש"ח ומהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-100 מ' ש"ח.	(141,689)	(5,129)	(412,887)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסי אג"ח ומימושי אופציות בתקופה.	(26,424)	607,065	540,601	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון
ללא שינוי מהותי.	2	32	(5)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	67,261	104,500	109,921	יתרת מזומנים לסוף תקופה

מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח .2.3.2

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 שלוש 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-24 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

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.

הנפקות הון .2.3.3

החברה הנפיקה מספר סדרות של אופציות לא סחירות למשקיעים מוסדיים כחלק מהנפקות הון וחוב במהלך השנים 2023-2024. למועד הדוח נותרה סדרה אופציות אחת שטרם מומשה. מימוש סדרת אופציות זו צפוי להזרים לחברה כ- 49 מ' ש"ח. מועד פקיעת האופציות 30 ביולי 2025. תוספת המימוש 15 ש"ח למניה.

2.3.4.1. לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

2.3.4.2. 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.

2.3.4.3. 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.

2.3.4.4. 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.

2.3.5. ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 שהסתכם בסך של כ- 257 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 685 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	
2,259,307	(1,284,168)	3,543,475	נכסים שוטפים
(1,952,918)	1,331,689	(3,284,607)	התחייבויות שוטפות
306,389	47,521	258,868	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות

לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים בהתאמה להצגה של אגרות החוב במסגרת ההתחייבויות השונות, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

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 מגידו, גיוסים של הון ואגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שיחרור 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 31 בדצמבר 2024, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

2.4

סטטוס הפרויקט		מס' יחיד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח	מס' יחיד לשיווק על ידי החברה	סה"כ יחיד בפרויקט	כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח	מס' יחיד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	החברה	1,758	4,229	5,404	19	
	מגידו	324	1,256	1,261	10	
	סה"כ קבוצת אאורה	2,082	5,485	6,665	29	
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	החברה		3,287	4,115	7	טרם החל שיווק החל
	מגידו		728	728	4	
	סה"כ קבוצת אאורה		4,015	4,843	11	
פרויקטים בתכנון מתקדם	החברה		21,423	28,505	62	טרם החל שיווק החל
	מגידו		-	-	-	
	סה"כ קבוצת אאורה		21,423	28,505	62	
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	החברה		24,580	31,092	57	טרם החל שיווק החל
	מגידו		1,368	1,368	5	
	סה"כ קבוצת אאורה		25,948	32,460	62	
סה"כ פרויקטים			56,871	72,473	164	

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

למועד אישור דוח זה, 29 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 6,665 יחיד (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו 5,485 יחיד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 3,403 יחיד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יחיד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 3.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו כ- 3.2 מיליארד ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 843 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2025-2027, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 11 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 4,843 יחיד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,015 יחיד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.9 מיליארד ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 1.8 מיליארד ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצוין כי קבוצת אאורה מקדמת רישוי, תב"עות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 124 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ-60,965 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 47,371 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח זה.

פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים 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 31.12.2024	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה ליום 31.12.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
אאורה רמת השרון-שלב א' (1)	רמת השרון	100%	240	176	173	98%	1	455,203	83,871	82,562	1,309	הושלמה הבניה
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	85%	460	435	341	78%	4	542,540	172,748	105,734	67,014	רבעון 4, 2025
מתחם הרא"ה	רמת גן	85%	234	154	138	90%	3	258,413	37,551	24,255	13,296	רבעון 4, 2025
אאורה בן שמן	לוד	100%	500	500	446	89%	6	803,622	219,298	184,233	35,065	הושלמה הבניה
מגרש 210, ח/370	חולון	100%	40	36	36	100%	3	108,058	19,226	19,226	-	הושלמה הבניה
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	59%	522	369	207	56%	14	594,649	347,968	90,577	257,391	רבעון 4, 2026
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	24%	168	108	63	58%	19	231,052	134,372	16,006	118,366	רבעון 3, 2027
פרויקט האורן (1)	אורנו קריית	50%	305	209	136	65%	49	407,882	214,582	67,732	146,850	רבעון 4, 2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	27%	447	329	173	53%	48	540,479	382,127	44,759	337,369	רבעון 1, 2027
בן שמן מגרש 104	לוד	80%	102	102	86	84%	15	181,271	56,916	36,027	20,889	רבעון 2, 2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	34%	198	110	65	59%	14	215,691	135,470	22,774	112,696	רבעון 2, 2027
אאורה פיבקו בת-ים (1) (4)	בת ים	24%	120	97	36	37%	1	110,465	116,393	8,273	108,120	רבעון 2, 2027
סרלין חולון	חולון	40%	89	57	34	60%	11	65,461	22,695	4,656	18,039	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	20%	85	61	49	80%	7	124,266	38,331	5,259	33,072	רבעון 1, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	20%	41	22	8	36%	6	43,697	66,181	3,877	62,304	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאגין (מתחם טי') (1) (3)	גבעתיים	5%	557	384	93	24%	93	325,871	590,504	5,589	584,915	רבעון 4, 2029
LINK (שוק אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	8%	444	328	151	46%	151	337,620	244,004	6,758	237,246	רבעון 4, 2028

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2024	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2024	רווח גולמי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
רסקו חדרה (1)	חדרה	-	530	430	112	112	15	227,659	150,013	-	150,013	רבעון 3, 2029
מגדלי הקציניים – לוד (1) (5)	לוד	-	322	322	-	-	65	-	84,018	-	84,018	רבעון 2, 2029
אוטופיה – אופקים	אופקים	100%	43	43	-	-	-	81,176	25,456	24,822	635	הושלמה הבניה
פארק אורבן	עפולה	71%	85	80	42	42	-	107,387	36,580	22,080	14,499	רבעון 3, 2026
אורות המושבה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	86%	84	84	-	-	-	85,753	9,495	3,763	5,732	רבעון 2, 2025
KY – כפר יונה	כפר יונה	90%	148	148	22	22	4	166,896	90,211	58,457	31,753	רבעון 3, 2025
רובע אלונים 1 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	100%	187	187	5	5	-	194,515	58,231	56,545	1,686	הושלמה הבניה
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	52%	61	61	16	16	1	104,972	25,607	12,548	13,059	רבעון 1, 2026
מגידו ליד האגם	אופקים	17%	156	156	123	123	4	139,091	64,843	8,192	56,651	רבעון 4, 2026
BETWEEN	אופקים	-	90	90	66	66	15	89,235	35,408	-	35,408	רבעון 2, 2027
KAVA (6)	טבריה	-	210	210	28	28	3	61,409	137,488	-	137,488	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 1- אופקים	אופקים	-	197	197	75	75	52	66,117	29,877	-	29,877	רבעון 3, 2027
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע			6,665	5,485	3,200	1,045	203	6,670,450	3,629,464	914,704	2,714,760	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (7)					3		-					
סה"כ מכירות אאורה					1,048	203						
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח					1,251							

- (1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.
(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.
(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבקו הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
(5) חלקה של החברה בפרויקט מעי"ר לוד הינו 81%.
(6) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.
(7) המדובר בפרויקט יהוד הגנים התלויים שלב ד'.

אאורה רמת השרון שלב א' (א)

בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2024. נכון למועד עריכת הדוחות נותרו למכירה 3 יח"ד בלבד מתוך 176 יח"ד לשיווק של החברה. 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.**אאורה סיטי (מכבי חדרה) (ב)**

בחודש אפריל 2019 החלה החברה בביצוע עבודות הריסה ובניית הפרויקט בהתאם להיתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל. בחודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט עבור 364 יח"ד וכן, בהחלטת הוועדה להיתר קבעה הוועדה המקומית כי תתמוך בקידום תוכנית לתוספת של כ- 100 יח"ד נוספות בפרויקט זה. לשם כך התבקשה החברה להגיש תוכנית לבקשת הקלות לועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2022 התקבל אישור בתנאים של הוועדה המקומית חדרה לתוספת של 96 יח"ד נוספות לפרויקט והומלץ לאישור הוועדה המחוזית. בחודש דצמבר 2022 עברה תנאים מוקדמים ונקלטה בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2023 התב"ע החדשה שהגישה החברה קיבלה תוקף. במסגרת התב"ע החדשה נוספו 96 יח"ד נוספות לפרויקט, דבר האמור לשפר את הרווחיות של הפרויקט. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאוסלי. החברה קיבלה היתר בניה מלא לתוספת יח"ד בפרויקט.

למועד עריכת הדוחות נמכרו 345 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.**מתחם הראה, רמת גן (ג)**

במהלך חודש ספטמבר 2022 התקבל היתר מלא לפרויקט הכולל 234 יח"ד (חלק החברה לשיווק הינו 154 יח"ד), והחברה ממשיכה בהקמתו באופן רציף, להערכת הנהלת החברה סיום הפרויקט ומסירתו צפויים לחציון הראשון לשנת 2025. בחודש דצמבר 2022 הגישה החברה בקשה לועדה המקומית לתוספת 6 יח"ד נוספות לאור יתרה של זכויות בניה הקיימות לחברה. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית להוספת 6 יח"ד נוספות בפרויקט.

למועד עריכת הדוחות נמכרו 139 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.**אאורה בן שמן 500 יח"ד (ד)**

החברה החלה בתהליך מסירת הדירות המכורות בפרויקט. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 500 יחידות דור. החברה מעריכה תמכור את יתרת הדירות הלא מכורות ברבעון השני 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 452 מתוך 500 יח"ד למכירה בפרויקט.**חולון מגרש 210, ח/370 (ה)**

במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה לפרויקט שכולל בניית 40 יח"ד, מהן 36 יח"ד לשיווק. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 התקבל טופס 4 לאכלוס הפרויקט. החברה בתהליך מסירת הדירות לרוכשים.

למועד עריכת הדוחות נמכרו כל הדירות בפרויקט.**אאורה רמת חן, רמת גן (ו)**

במהלך שנת 2022 כלל הדיירים פונו והחברה קיבלה חזקה על המתחם (לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 19 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049278), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). בחודש פברואר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש מאי 2022 החלו עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים והתחלת בניית הפרויקט החדש. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה מלא לכלל הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000103), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

את ביצוע הפרויקט מבצעת חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), בהתאם להסכם קבלן ראשי שנחתם עם דניה בתמורה לכ- 555 מיליוני ש"ח. משך תקופת הביצוע צפויה להיארך כ-54 חודשים.

למועד עריכת הדוחות נמכרו 211 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ז) פרויקט "גבעתיים ONLY"

ביום 17 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "אלקטרה"), לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט, לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007528), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 26 ביולי 2023 התקבל לפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון ובמקביל הוצאו הודעת פינוי לדיירים הותיקים לקראת תחילת ביצוע העבודות, לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070882) הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 30 באוגוסט 2023 וועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר המלא לפרויקט, לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084346), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נחתם הסכם ליווי עם בנק מזרחי.

עבודות הקמה החלו בחודש אוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 31 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-099544), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקריית אונן. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.

בקשות להיתרים מלאים של כלל המתחם נדונו ואושרו (בתנאים) בועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך חודש אוקטובר 2022. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר הריסה לפרויקט ולפיכך הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם (לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 1 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-116427), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר חפירה ודיפון. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה בבניית הפרויקט באופן מלא. במהלך חודש פברואר 2024 התקבלו היתר בניה מלא לפרויקט.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 137 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

(ט) אאורה רמת השרון - שלב ב'

בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 1,476 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ- 860 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.4%. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

במהלך חודש מאי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט (לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 16 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-047784), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). במהלך חודש יולי 2022, החברה סיימה את שלב המכירות המוקדמות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה בתאריך 1 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-079599), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך חודש ספטמבר 2022 הוגשה בקשה להיתר הריסה אשר התקבל בחודש ינואר 2023. בקשה להיתר דיפון וחפירה הוגשה במהלך חודש ינואר 2023.

בחודש פברואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 5 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012220), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 1 באוקטובר 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 45 חודשים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד.

עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט בהתאם להסכם בין החברות שנחתם בחודש יוני 2023. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090970), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 176 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

(י) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)

הפרויקט כולל 102 יחידות דיור חדשות בשלושה בנייני בוטיק חדשים בני 9 קומות. לפרויקט היתר בניה מלא, והחברה החלה בהקמתו של הפרויקט בחודש דצמבר 2022. ביצוע הפרויקט צפוי להימשך כ-24 חודשים ויבוצע על ידי דניה סיבוס בע"מ בתמורה לכ-82 מיליוני ש"ח. סיום הפרויקט צפוי ברבעון הראשון של שנת 2025.

עוד יצוין כי החברה חתמה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי לכלל הפרויקט, לרבות מתן הלוואה למימון רכישת המקרקעין בשלב ראשון, וזאת עד לקיום מלוא התנאים לפתיחת חשבון הליווי.

בחודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 73 יח"ד מתוך 102 יח"ד לשיווק. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071403), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 88 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.

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

בחודש אפריל 2023 התקבל עבור הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. ביום 15 ביוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, במהלך הרבעון השני לשנת 2023 החלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ-4 שנים ברצף ובהינף אחד עד לסיום הפרויקט. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי לביצוע כלל עבודות הבנייה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-056557), הנכלל כאן על דרך ההפניה. בחודש יוני 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 67 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(יב) אאורה פיבקו בת-ים

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה עם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבקו בת ים") ועם בעל השליטה בה והבעלים היחיד, מר אילן פיבקו, בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווה סמוך לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיכך בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7136, חלקה 215 בשד' העצמאות 28, בת ים (להלן בסעיף זה בהתאמה: "המתחם" ו"הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם (יצוין, כי אחת מיחידות הדיור הקיימות במתחם שייכת לפיבקו בת ים), ותחתן יוקמו 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ-200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות.

ביום 17 במאי 2022 קיבלה פיבקו בת ים היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 17 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה פיבקו בת-ים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-405 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-323 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.75%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2022, הוציאה החברה לבעלי הדירות הוותיקים הודעת פינוי והחלה בשיווק הפרויקט. בחודש ינואר 2023 סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-045819), ביום 14 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-109392) וביום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-010786), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים החלו עבודות הבנייה בפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף ובהינף אחד. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-073087), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 38 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק.

(יג) סרלין חולון

בחודש דצמבר 2021, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות הבניין, שקרס בחודש ספטמבר 2021, ברחוב סרלין בחולון (גוש 6021 חלקות 82-83) לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות הדיור שקרסו, תקים החברה כ-89 יחידות דיור חדשות.

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום לפני כשנה וכן אושרה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון לפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107802), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון וכן הופקדה תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש. עוד יצויין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 וצפויות להימשך כ-26 חודשים.

בחודש מרץ 2023 החלה החברה בשיווק הפרויקט. ביום 11 ביולי 2023 הודיעה החברה כי סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות אשר במהלכו נמכרו כ-35% מיח"ד בפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065410), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר הסכם ליווי מחודש מרץ 2023 בו התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.4.4 לעיל.

יצוין, כי אאורה, כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות עירונית, החליטה לאמץ ולקדם פרויקט זה על אף הרווחיות הגולמית המינימלית בפרויקט ועל אף שהחברה מתמקדת בפרויקטי התחדשות עירונית של שכונות ולא בבניינים בודדים. כל זאת מתוך ראייתה של החברה כמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

בחודש אוגוסט 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 34 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.

(יד) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

ביום 1 ביוני 2023 הודיעה החברה כי החלה בשיווק הפרויקט, וביום 11 ביולי 2023 הודיעה החברה כי סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות אשר במהלכו מכרה החברה כ-60% מיח"ד בפרויקט. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051256) וביום 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065407), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 23 ביולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.4.6 לעיל.

ביום 31 באוגוסט 2023 שלחה החברה הודעת פינוי לבא כוח הדיירים הוותיקים על פיה יעמדו לדיירים הוותיקים 90 ימים לפנות את דירותיהם ולמסור את החזקה בהן לידי החברה כדי להתחיל בהקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082198), הנכלל כאן על דרך ההפניה. היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, ועבודות ההקמה צפויות להתחיל בחודש מרץ 2024.

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

במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 41 יח"ד מפוארות בשכונת המגורים רמת אביב ג' החדשה, תל אביב. הקרקע בבעלות משותפת של החברה ובעלים פרטיים, מתוך 41 יח"ד, מתוך 22 יח"ד לשיווק על ידי החברה.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. עבודות הבנייה החלו במהלך הרבעון השני של שנת 2024. לחברה הסכם ליווי חתום עם בנק מרכנתיל דיסקונט.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 9 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

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

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. 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 שיישאו 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. 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.

ביום 17 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי התקבל לכל הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון, והחברה החלה בהריסת הבניינים הישנים ובניית הפרויקט החדש. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-624810), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 98 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 להיחרס 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 החלה בשיווק הפרויקט ברבעון השני של שנת 2024, והחלה בבניית הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2024. לחברה הסכם ליווי חתום עם גורם מממן.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 163 יח"ד מתוך 330 יח"ד לשיווק.

(יח) אאורה חדרה (רסקו)

בחודש פברואר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות פרנק, שמעוני דוד וצפרה בשכונת רסקו בעיר חדרה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 96 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם יוקמו 3 מגדלי מגורים מודרניים בני כ- 26-40 קומות עם כ-530 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. למתחם מקודמת תכנית בניין עיר חדשה, בתמיכת העירייה, שאושרה והופקדה בועדה המחוזית.

במהלך חודש יוני 2022, ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה אישרה ליתן תוקף (בתנאים) לתוכנית פינני-בינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים כוללים כ-530 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר (כ-6,000 מ"ר אשר כוללים כ-1,200 למסחר וכ-4,800 לתעסוקה) ומבני ציבור. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057798), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאור האמור החברה החלה בקידומה של תוכנית עיצוב למתחם ובמקביל הכנת להיתרי בנייה.

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים לקבלת ההיתר המלא. להערכת הנהלת החברה, היתר מלא צפוי להתקבל בעוד כ-8 חודשים במהלך עבודות החפירה והדיפון. החברה תפעל לפינוי הדיירים הוותיקים לקראת תחילת עבודות הביצוע. כמו כן, החברה הגיעה להבנות עם מוסד בנקאי על תנאיו של הסכם ליווי בנקאי לפרויקט, במקביל לתהליכים האחרים כאמור לעיל. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-118045), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 2 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי החלה בשיווק. לפרטים נוספים ראו דוח מידי 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 יולי 2025, וכי בניית הפרויקט תימשך כ-56 חודשים.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 127 יח"ד מתוך 430 יח"ד לשיווק.

(יט) מגדלי הקצינים (מ.ע.ר 3א') - לוד

החברה מחזיקה, יחד עם שותפים (באמצעות ק.מ.א.) במקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. ביום 11 ביולי 2021 פרסמה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז את החלטתה בדבר אישור סופי למתן תוקף לתוכנית להגדלת זכויות משמעותית במתחם. במסגרת האישור הסופי של התכנית, הוגדלו הזכויות הקיימות במתחם של ק.מ.א. מ-160 יח"ד ו-500 מ"ר שטחי מסחר ל-322 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה לקדם בקשות להיתרי בנייה על המתחם שיכללו הקלות (בסמכות ועדה מקומית) בכמות יח"ד בפרויקט, כך שלהערכת החברה יוקמו בפרויקט כ-360 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה.

ברבעון הראשון לשנת 2022 השלימה החברה רכישה נוספת של 30% מהון המניות של חברת ק.מ.א. המחזיקה בפרויקט, בהתאם לשווי של כ-200-220 מיליון ש"ח שנקבע למקרקעי הפרויקט (להלן בסעיף זה: "עסקת הרכישה"). עובר לעסקת הרכישה החזיקה החברה (בעקיפין) ב-51% מהונה המונפק של ק.מ.א., וב-50% מזכויות ההצבעה בה על פי הסכם בעלי מניות בין החברה לבין בעלי מניותיה האחרים של ק.מ.א. עם השלמת העסקה מחזיקה החברה בשיעור של 81% מהון מניותיה של ק.מ.א. וכן בעלת השליטה האפקטיבית בק.מ.א., בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS3"). כפועל יוצא, החברה איחדה לראשונה את דוחותיה הכספיים של ק.מ.א. ברבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028254), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 19 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי חתמה על הסכם עם מנהלת קציני צה"ל למכירת 60 מדירות שלב א' לקציני צה"ל, והחלה את שיווק הפרויקט לקהל הרחב. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט במהלך הרבעון השני לשנת 2025, וכי בניית הפרויקט תימשך כ-36 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.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 65 יח"ד מתוך 322 יח"ד לשיווק.

2.6 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
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	259,058	ל.ר.	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
מתחם הקצין סילבר (1) (2)	ירושלים	603	467	280,508	95%	48
תל עדשים	עפולה	156	156	45,081	ל.ר.	36
בן צבי - שמורק, נתניה (1)	נתניה	1,558	1,166	835,042	96%	72
קרית משה - רחובות	רחובות	678	454	217,756	83%	48
ויצמן 48-52 (1)	יהוד - מונסון	300	224	109,761	88%	42
TRIO by MEGIDO - מתחם 3	אופקים	270	270	42,212	ל.ר.	33

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
TRIO by MEGIDO - מתחם 11	אופקים	209	209	30,304	ל.ר.	33
MONO מתחם 3	מעלות	97	97	18,910	ל.ר.	33
MONO מתחם 5	מעלות	152	152	39,540	ל.ר.	36
סה"כ		4,843	4,015	1,907,843		

(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 70%.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 4.6 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל משנת 2026.

2.6.1

מידע נוסף

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

ביום 20 בנובמבר 2023, אושרה התכנית של החברה עבור הפרויקט למתן תוקף. במסגרת התכנית, חלף יח"ד קיימות המשתרעות על כ- 30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים (חלקות 355-359, 362-370 בגוש 7932 (להלן בסעיף זה: "המתחם") יוקמו כ- 1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 1,166 יח"ד) ב- 11 בניינים מפוארים בני 10-40 קומות, כ- 11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו' ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

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

(ב) מתחם הקצין סילבר, ירושלים [פינוי בינוי]

לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקבלת היתרי בניה. על פי התב"ע, בפרויקט יוקמו 603 יח"ד חדשות, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיחרס. החברה מעריכה כל תחל את שיווק הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025, ואת ביצוע הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2025.

(ג) שהל לוד

ביום 25 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים לרכישת מקרקעין במתחם ש.ה.ל בעיר לוד (להלן בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ- 187 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה). המקרקעין שנרכשו מהווים חלק מתוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. להשלמת רכישת המקרקעין, התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן בסעיף זה: "הסכם העמדת האשראי"). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ- 135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל ההשבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין, ששולמו בתחילת שנת 2025.

עפ"י התוכנית המאושרת למתחם זכויות ל-620 יח"ד וכן כ- 28,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה תוכנית חדשה למתחם, בסמכות ועדה מקומית, הכוללת 6 בנייני מגורים הכוללים 620 יח"ד, וכן מתחם נפרד הכולל מרכז מסחרי ומגדל משרדים עם כ- 25,000 מ"ר שטחים להשכרה וכן מגדל מגורים נוסף עם כ- 100 יח"ד נוספות בשטח פלדלת של כ- 6,500 מ"ר המיועדות להשכרה לז"א.

התוכנית החדשה קיבלה תוקף והחברה מעריכה כי יתקבלו היתרי בנייה במהלך שנת 2025.

(ד) תל עדשים (עפולה)

בחודש מרץ 2022, אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "סי אבן"), עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן בסעיף זה: "מחאמיד תאופיק"), בהסכם שעניינו מכירת זכויות והתחייבויות מחאמיד תאופיק עפ"י "הסכם לסיחור אופציה" בין מחאמיד תאופיק לבין תל עדשים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה"), באופן שסי אבן תיכנס בנעלי מחאמיד תאופיק בהסכם לסיחור אופציה, AS-IS, לרכישת זכויות האגודה לקבלת זכויות חכירה

במגרשים 428, 506, 507, במסגרת תמ"ל 1021 (עפולה מול העמק) בפטור ממכרז וזאת תמורה לסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח למנהלי ההסדר של מחאמיד תאופיק. עוד התחייבה סי אבן לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בתוספת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת עפולה הצעירה בשטח כולל של כ-18 דונם וחלה עליהם תב"ע מאושרת. ובכוונת החברה להקים על המגרשים 156 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד. במהלך שנת 2024 החברה השלימה את התשלומים בגין הקרקע לרמ"י.

החברה צופה כי תחל בשיווק הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025, ואת ביצוע הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2025, בניית הפרויקט תערך כ-2.5 שנים.

(ה) קריית משה (רחובות)

ביום 17 באוגוסט 2023 החברה זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים המיועדים להקמת 228 יח"ד בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות, לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-076948), הנכלל כאן על דרך ההפניה. למועד הדוח העסקה טרם הושלמה, מאחר והוגש ערעור על ידי אחד מהמתחרים במכרז, על זכייתה של החברה. הקרקע המשלימה מיועדת עבור פרויקט "קריית משה", אשר אותו מקדמת החברה ונמצא במתחם הרחובות מלחמת יום הכיפורים, ששת הימים וצבי הורוביץ, ובו חתומים על הסכם פינוי בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ- "מתחם פינוי בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-016 (להלן: "פרויקט פינוי בינוי"). במסגרת פרויקט פינוי בינוי צפויה החברה להקים כ-450 יח"ד חדשות (כולל הקלת שב"ס של כ-20%) חלף 224 יח"ד קיימות ב-10 בניינים חדשים בני כ-14-10 קומות לצד שטחי ציבור ופיתוח סביבתי.

סה"כ צפויים להיבנות (בקרקע המשלימה ובפרויקט פינוי בינוי יחד) כ-678 יחידות דיור חדשות ב-15 בניינים חדשים בני כ-14-10 קומות.

עוד יצוין, כי הקרקע המשלימה לעיל מצטרפת למענק בו זכתה החברה ביום 21 לדצמבר 2022, בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענק כספי בסך של כ-76 מיליון ש"ח ללא מע"מ לטובת הוצאת פרויקט פינוי בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בקול קורא

לפרויקט פינוי בינוי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 הושלמה רכישת הקרקע המשלימה. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך המחצית השנייה של שנת 2025.

(ו) ויצמן 48-52, יהוד – מונסון

לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת להוצאת היתרי בניה. החברה מעריכה כי תחל בשיווק הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2025.

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם

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	האם קיימת חזית לביטול ההסכם (*)
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	100%	V	
בר כוכבא	טבריה	800	716	92%	V	
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	205	141	90%	V	
מתחם מרגולין (3)	נס ציונה	852	588	86%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,728	1,440	86%	V	
דנין	בת ים	200	152	85%	V	
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	83%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	929	713	82%	V	
עציון פרדס חנה (3)	פרדס חנה	900	672	82%	V	
המעפילים	חולון	213	152	82%	V	
דרך בית לחם	ירושלים	345	281	82%	V	
השומרון	חולון	147	95	81%	V	
התותחנים	חולון	258	168	81%	V	
מתחם הטייסים (3)	נס ציונה	700	480	80%	V	
אבן יהודה	אבן יהודה	364	250	80%	V	
שלמה המלך	לוד	300	228	79%	V	
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	78%	V	
רוטשילד	בת ים	280	208	76%	V	
פינסקר	פתח תקווה	380	290	76%	V	
ההסתדרות (3)	נס ציונה	234	162	76%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	75%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	516	378	75%	V	
דוד המלך 27, לוד	לוד	160	128	75%	V	
מתחם סוקולוב 68-70	רמת השרון	141	102	74%	V	
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4)	תל אביב	356	212	73%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	73%	V	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	72%	V	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	71%	V	
יהוד כצנלסון	יהוד - מונסון	192	144	71%	V	
מתחם שז"ר	תל אביב	470	294	70%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	70%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
ההסתדרות	אשקלון	630	550	69%	V	
מתחם 9, קרית אליעזר	חיפה	413	317	69%	V	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
מגדים 10-16	רמת גן	317	215	69%	V	
שינקין 37-41 כצנלסון 102	גבעתיים	300	184	68%	V	
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	68%	V	
כצנלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	68%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	68%	V	
יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5	קרית ים	1,624	1,235	67%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	67%	V	
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	67%	V	
ז'בוטינסקי	ראשון לציון	240	161	67%	V	
ברנר	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,000	844	67%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (בפרויקט 1)	מס' יח"ד של החברה (בפרויקט 2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת חוזית לביטול (ההסכם *)
שמואל שרירא 2	ראשון לציון	205	141	67%	V	
אופקים, נשר	נשר	1,400	1,146	67%	V	
החצב	חולון	158	122	67%	V	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
מתחם סוקולוב 66	רמת השרון	71	53	67%	V	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	75	51	67%	V	
ויצמן הל"ה	גבעתיים	216	153	67%	V	
הגיבור האלמוני נגבה	תל אביב	208	128	67%	V	
הרא"ה - לב הזהב	רמת גן	127	89	67%	V	
התלמים (עסקת קומבינציה)	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
סה"כ		28,505	21,423		60	

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם הגיעה החברה לרוב דרוש (מתחת ל 67%)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (בפרויקט 1)	מס' יח"ד של החברה (בפרויקט 2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת חוזית לביטול (ההסכם *)
הגיבור האלמוני 6	תל אביב	42	26	62%	
התורמוס	ראשון לציון	280	208	61%	
ברנר 26-22, גיבורים 12-2	טבריה	1,440	1,280	61%	
החשמונאים	בת ים	235	170	60%	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	58%	
למרחב 80-83, פרדס חנה	פרדס חנה	144	113	55%	
ויצמן 22-2, יהוד	יהוד - מונוסון	548	404	54%	
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	54%	
יוספטל גולני	חדרה	320	256	53%	
הרב חורי	אופקים	875	731	53%	
מתחם רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	52%	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	51%	
דגניה 45-35 קרית חיים	חיפה	476	364	51%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	492	360	50%	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
קרניצי	רמת גן	294	205	50%	
ידידה	תל אביב	2,500	2,356	49%	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	49%	
דגניה 27-21 קרית חיים	חיפה	561	429	48%	
עמיחי, רמלה	רמלה	550	430	45%	
מלל	רמת גן	150	101	42%	V
תנין, קק"ל וכצנלסון	בת ים	500	346	41%	
בן גוריון 61	בת ים	330	200	39%	
למרחב 530-525	פרדס חנה	380	296	37%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	36%	
ויצמן, גדרה	גדרה	240	200	35%	
אלי כהן אופקים	אופקים	875	702	34%	
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	28%	
האורן 5-21	חיפה	925	710	26%	
שד' ירושלים 46-44	בת ים	220	150	21%	
רוטשילד ראשון לציון (3)	ראשון לציון	782	532	12%	V
חנקין	חולון	560	362	11%	V
סטופ מוצקין	נתניה	426	314	10%	
יוספטל נתניה	נתניה	448	336	8%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (1) בפרויקט	מס' יח"ד של החברה (2) בפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
הארבל אי זוגי 9-3	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל	
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	טרם החל	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	טרם החל	
מתחם צופית	אילת	700	592	טרם החל	
שד' ירושלים, בית לחם ושכס	באר שבע	670	559	טרם החל	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	246	194	טרם החל	
הבסטיליה ויצאית אירופה	חיפה	679	521	טרם החל	
רמב"ם, באר שבע	באר שבע	180	146	טרם החל	
ביכורים, האסיף, והגורן	קרית אתא	1,920	1,536	טרם החל	
הרצוג, עכו	עכו	400	320	טרם החל	
מזאה- קוגל, חולון	חולון	140	100	טרם החל	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	טרם החל	
מתחם המרגנית	נשר	800	648	טרם החל	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	טרם החל	
שער יוספטל	בת ים	560	362	טרם החל	
הגיבור האלמוני 4	תל אביב	60	36	טרם החל	
סעדיה גאון 8-14	חולון	80	56	טרם החל	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	ראשון לציון	260	190	טרם החל	
רבקה 8-10	ירושלים	55	37	טרם החל	
מתחם מגדים, כרמיאל	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
סה"כ		31,092	24,580		

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

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

(*) בגין פרויקטים אלו, לדיירים קיימת עילת ביטול היות וחלפו שנתיים והחברה טרם הגיעה לרוב נדרש.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (1) בפרויקט	מס' יח"ד של החברה (2) בפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע
חיפה מחיר מטר	חיפה	406	406	ל.ר.
בני עייש מגרשים 2054, 2053	בני עייש	100	100	ל.ר.
בני עייש מגרשים 3012-14	בני עייש	82	82	ל.ר.
ערד	ערד	360	360	ל.ר.
קרית עקרון מחיר מטר	קרית עקרון	420	420	ל.ר.
סה"כ		1,368	1,368	

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 700 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במקום 220 יחידות דיור קיימות. החברה מתכוונת להשלים את הליכי התכנון ואישור התב"ע במהלך החודשים הקרובים, וכן מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בתוך כשנתיים. ביום 28 בינואר 2025 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התוכנית של הפרויקט, והתוכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 ימים. להערכת החברה, התוכנית צפויה לקבל תוקף בחודשים הקרובים. החברה נערכת לשיווק וביצוע של הפרויקט בתחילת שנת 2027.

(ב) מתחם דפנה, תל אביב

לפרויקט תב"ע 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 הראשון של שנת 2026.

(ג) 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 בשנת 2026.

(ד) קרית ים, יוספטל

הפרויקט הינו ייחודי ונמצא בקו ראשון לים בעיר קרית ים. לחברה ארבעה מתחמים אשר יאוחדו לפרויקט אחד אשר יכלול כ- 1,624 יח"ד במגדלי מגורים, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. התב"ע שקודמה ע"י הותמ"ל במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024.

החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל במהלך שנת 2026. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009082), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ה) 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 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. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002332), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) רחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112, 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 108-112, 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 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. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008749), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) 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 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.

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.

(ח) דרד למרחב, פרדס חנה

ביום 8 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דרד 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.

(ט) 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 שנת 2025. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך המחצית השניה של שנת 2026. חלקה של החברה בפרויקט 90%.

(י) לוד רחוב שלמה המלך

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

(יא) 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 בהחלטות דיירים על הסכם פינוי בינוי, ונכון למועד הדיווח השיגה רוב מיוחס של למעלה מ- 67% בפרויקט. לפרויקט תב"ע בהפקדה להתנגדויות, שטרם אושרה סופית. להערכת החברה התב"ע תאושר סופית בשנת 2025. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008026), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יב) 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.

(יג) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

לפרויקט תב"ע בתוקף. במסגרת התב"ע, 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.

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2026. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029350), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יד) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

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

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

החברה הגיעה להחלטות דיירים בהיקף של 69%, והחלה לקדם את התב"ע לפרויקט החדש.

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

ביום 3 באפריל 2024, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי הזכויות 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. לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום היתרי הבניה לפרויקט.

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

(טז) רחוב כצלסון 104, 106, גבעתיים

ביום 21 באפריל 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב כצלסון 104, 106 בגבעתיים (גוש 6166 חלקות 611-612, 15) (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 כצלסון 102 א+ב, וברחוב שינקין 37-41.

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

(יז) 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 פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.

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

(יח) 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 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 מידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059916), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יט) 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 מידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059919), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

(כא) 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 להיהרס 128 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 700 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל החברה מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינני בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

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

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

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

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

(כג) 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 להיהרס 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.

(כד) רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע

ביום 24 בספטמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605232), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כה) 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608156), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כו) רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה

ביום 10 באוקטובר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הבסטיליה 10-2 זוגי ויציאת אירופה 13-7 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609668), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כז) מכרז רמ"י בערד

ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של מגידו, 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). במקור, הפרויקט היה צפוי לכלול 360 יח"ד. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע ל- 1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר, וכן כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור.

(כח) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע

ביום 2 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב רמב"ם 32-40 אי זוגי בבאר שבע (להלן בסעיף זה: "הפרויקט", "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 34 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 180 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. החברה פועלת להרחיב את המתחם ולצרף בניינים סמוכים נוספים לפרויקט. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621093), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כט) מכרז רמ"י בקרית עקרון

ביום 9 בדצמבר 2024 זכתה חברת הבת מגידו במכרז רמ"י לרכישת קרקע בגודל של כ- 16 דונם בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בהיקף 420 יח"ד, מהן 336 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה" במחיר שבין כ- 13,500 – 14,500 ש"ח למ"ר לפני מע"מ, והיתרה בהיקף 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי.

מגידו פועלת להשבחת הקרקע, ולהשגת תוספת זכויות למגורים ומסחר.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-623212), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ל) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא

ביום 12 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות ביכורים 1-7 האסיף 3 והגורן 1,3 בקרית אתא (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 384 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1920 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-623775), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לא) רחוב הרצוג 18-26 עכו

ביום 23 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרצוג 18-26 (זוגי) בעיר עכו (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 80 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 400 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-626285), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לב) רחובות מאזה וקוגל חולון

ביום 23 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות מאזה 6-8, קוגל 40 בחולון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות וכן כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 140 יח"ד חדשות. הפרויקט ממוקם בצמידות לפרויקטים נוספים של החברה ברחוב קוגל בחולון. סה"כ כלל הפרויקטים יכללו פינוי 268 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר נוספים, ובניית כ- 972 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור ברחוב קוגל בחולון. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627011), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לג) רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים

ביום 2 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34 בניין העמק 5,7,9, בעיר בת ים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000679), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לד) רחובות המרגנית וצה"ל נשר

ביום 5 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי), צה"ל 2-14 (זוגי) בעיר נשר (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001117), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לה) רחוב מעלה הבנים מעלות

ביום 6 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 304-300, 312-311, 406-401 בעיר מעלות (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001922), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לו) רחוב מרסיי חיפה

ביום 26 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מרסיי 14-20,24-30 (זוגי) בעיר חיפה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006578), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לז) רחוב סעדיה גאון חולון

ביום 29 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בעיר חולון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון (להלן: "פרויקט המעפילים") שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן יוקמו 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות בפרויקט ובפרויקט המעפילים 293 יח"ד חדשות. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007396), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לח) רחוב אלתר לוד

ביום 23 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלתר 10-12 בעיר לוד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, אשר תצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 9-11 ודוד המלך 3-7 בלוד (להלן: "הפרויקט המורחב"). במסגרת הפרויקט המורחב ייהרסו סה"כ 176 יח"ד קיימות ותחתם תבנה החברה כ- 685 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. לפרויקט המורחב תב"ע בתוקף. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כשנתיים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012097), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לט) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים מטולה

ביום 23 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי דירקטוריון החברה אישר לקדם פרויקט התחדשות עירונית ברחובות מצפה נפתלי 26-42 (זוגי) והצבעונים 3-5 במטולה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") הכולל פינוי של כ- 80 יח"ד קיימות ובניית שכונה חדשה, אשר צפויה לכלול כ- 325 יח"ד חדשות. התחשיב הכלכלי שהוכן לפרויקט זה מציג אפס רווחיות וזאת לאור אילוצי גובה, דרישות מיגון ספציפיות הקיימים באזור ומחירי מכירה צפויים. למרות הרווחיות האפסית, אישר דירקטוריון החברה לחרוג ממדיניות החברה הרגילה, ולאשר את הכנסת הפרויקט לצבר הפרויקטים של החברה וזאת במטרה לסייע לתושבי צפון הארץ, להיות חלק משיקום הצפון, מתוך ציונות ובניין הארץ. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 2-3 שנים והקמת הפרויקט בפועל צפויה לארוך כשנתיים נוספות.

לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012732), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מ) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי ראשון לציון

ביום 13 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט ממוקם במיקום מכריז מול היכל התרבות בעיר.

בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 3-5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016696), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2024

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
22,149	2028	2025	133,389	50,937	-	204,366	29,755	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
4,952	2025	2021	67,800	36,324	-	23,215	3,439	חדרה	אאורה סיטי
5,639	2029	2025	28,383	2,413	-	29,805	5,451	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה) (81%) (1)
3,888	2026	2023	31,642	9,885	-	8,100	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2027	2023	12,780	2,558	-	3,240	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,925	2027	2023	43,987	6,992	-	13,851	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
720	2027	2023	5,650	1,112	-	2,025	300	רמת גן	אאורה EMPIRE
622	2027	2023	6,094	1,626	-	2,497	370	בת ים	אאורה פיבוקו (חלק החברה) (80%) (1)
5,184	2029	2025	27,463	6,484	-	45,787	6,325	חדרה	חדרה רסקו
2,822	2028	2024	23,475	4,253	-	11,340	1,680	יהוד - מונסון	לינק יהוד
3,456	2029	2024	30,080	6,223	-	9,715	960	גבעתיים	אימגין גבעתיים מתחם ט'
1,296	2029	2026	90	90	6,912	4,860	720	אבן יהודה	בן גוריון
3,917	2028-2029	2026	73	73	24,276	12,393	2,040	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה) (90%) (1)
6,610	2027-2028	2026	327	327	37,281	13,770	2,040	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,080	2028-2029	2026	207	207	7,838	2,025	300	תל אביב	מתחם דפנה
17,966	2031	2025	2,445	2,445	106,677	96,592	14,310	נתניה	בן צבי - שמורק
1,267	2029	2025	53	53	7,392	4,455	660	יהוד	ויצמן 48-52
4,948	2029	2026	363	363	24,388	32,754	4,853	חולון	התותחנים
1,555	2029	2026	69	69	10,886	5,832	864	חולון	החצב
3,683	2028	2026	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	10,905	10,520	10,660	טרם נקבע	8,700	שחרות	אילת (5)
		טרם נקבע	8,200	8,989	8,200	טרם נקבע	9,700	אופקים	מגרש 803 (5)
		טרם נקבע	86,400	86,179	86,400	טרם נקבע	ל.ר.	ערד	ערד
98,407			548,375	271,544	359,410	691,252	109,099		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.

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 פיננו-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 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

3.1.1 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד בהתאם להצעת 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 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וכן נספח א' לדוח זה להלן.

4. ארועים 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 1.1.5 לעיל.

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

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

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 בתקופת הדוח ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

4.5 הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורב החברה ראו האמור בביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

5. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים סייבר, סיכונים שוק ודרכי ניהולם

5.1 האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

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

5.2 תיאור סיכונים השוק – להפנות לדוח ברנע

לפרטים בדבר תיאור סיכונים השוק ראו סעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

2022	2023	2024	
5.3%	3.3%	3.2%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
3.25%	4.75%	4.5%	ריבית בנק ישראל
4.8%	2.0%	2.9%	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 31 בדצמבר 2024:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	3,170
2%	6,340

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	1,551
0.2%	3,102

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 זה. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

5.3.1 תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי הצמדה של התקשרויותיה ובסיסי הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב החזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

5.3.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3 דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23 ג', ד'. לדוחות הכספיים לשנת 2024, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

5.3.4 תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד ושל רוכשים פוטנציאליים, 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 יועצה 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 נכון ליום 31 בדצמבר 2024

6.1 להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.12.2024:

סדרה	מועד הנפקה ראשונית	ערך נקוב בעת ההנפקה כולל הרחבות	ערך נקוב ליום 31.12.24	ערך נקוב משוערך ליום 31.12.24	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.24	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות האם לני"ע אחר	האם החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
ט"ז	יולי 2021	207,867	166,750	222,250	1,459	162,486	164,932	שנתית, קבועה 3.5%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-320 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 30 בספטמבר 2023 תשלום ראשון בשיעור של 11.1%, ולאחר מכן כל חצי שנה תשלום נוסף בשיעור 11.1% עד ליום 31 במרץ 2027 ביום 30 בספטמבר 2027 תשלום תשיעי ואחרון בשיעור של 11.2%	ביום 31 במרץ 2027 וביום 30 בספטמבר.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 26 ביולי 2021.
י"ז	פברואר 2023	300,000	300,000	317,960	5,114	316,963	330,570	שנתית, קבועה 3.85%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-425 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן; ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן; ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן; ביום 31 בינואר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.	ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי.	צמוד למדד המחירים לצרכן- ינואר 2023	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023.
י"ח	ינואר 2024	300,000	300,000	300,000	-	297,313	306,900	שנתית, קבועה 6.15%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-425 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	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 רביעי בשיעור של 35% מהקרן.	ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024.

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג המועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
ט"ז	Baa1.il	1. ביום 8 ביולי 2021 ניתן דירוג Baa1.il (תחזית יציבה), לאגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של עד 80 מיליון ש"ח ע.ג. 2. ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל- Baa1.il (תחזית יציבה). 3. ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל- A3.il (תחזית יציבה). 4. בימים 7 ביוני 2022, 21 ביולי 2022, 28 בנובמבר 2022 ו- 21 ביוני 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il) (תחזית יציבה). 5. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) ל- A2.il (תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ז), כפי שנקבע במכרז
י"ז	A3.il	1. ביום 22 בינואר 2023 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אגרות החוב בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 2. בימים 21 ביוני 2023, 4 ביולי 2023 ו- 13 בנובמבר 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il) (תחזית יציבה). 3. ביום 1 באפריל 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ז בהיקף של עד 123 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 4. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ז) ל- A2.il (תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שנקבע במכרז
י"ח	A3.il	1. ביום 8 בינואר 2024 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אג"ח סדרה י"ח בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 2. ביום 22 בינואר 2024 אישרה חברת מידרוג את דירוג אג"ח סדרה י"ח בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 3. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ח) ל- A2.il (תחזית יציבה). 4. ביום 6 באוקטובר 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ח בסך של עד 130 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 5. ביום 3 בנובמבר 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ח בסך של עד 55 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A2.il (תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ח), כפי שנקבע במכרז

פרטי הנאמן לכל סדרה

6.3

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
ט"ז	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	רח' יגאל אלון 94, תל אביב
י"ז				
י"ח				

דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

6.4

החל ממועד ההנפקה ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

6.5

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

סדרה	סך מינימלי (4) (1)	סך מינימלי (5)	הון עצמי (מיליון ש"ח)		יחס חוב פיננסי ל-Cap	
			סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 31.12.2024	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (3)	ליום 31.12.2024 (4)
ט"ז	300	320	335	1,272,099	82%	63.2%
י"ז	400	425	450	1,272,099	78%	63.2%
י"ח	570	595	620	1,272,099	75%	63.2%

- (1) למושך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
 (2) יצוין כי קיימת בנסיף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.
 (3) סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
 (4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.
 (5) סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב

.6.6

האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/ מימוש בטוחות	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	סדרה
לא	לא	V	ט"ז
לא	לא	V	י"ז
לא	לא	V	י"ח

גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

.6.7

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 כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

.6.7.1

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

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

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.

.6.7.2

בחודש אוקטובר 2024, 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.

.6.7.3

6.7.4. בחודש נובמבר 2024, הנפיקה החברה סך של 54,120,000 ש"ח ע.ג. 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.ג. 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.

6.7.5. בחודש דצמבר 2024 השלימה החברה את פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה.

סה"כ פרעה החברה בשנת 2024 תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 199,984 אלפי ש"ח.

7. היבטי ממשל תאגידי

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 9.2 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 23 במרץ 2025 אישרו כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

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

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

7.4. בחודש יולי 2024 אישר דירקטוריון החברה לפצל את ועדת הביקורת והתגמול כך שוועדת הביקורת תהיה ועדת נפרדת. הדירקטוריון מינה גם את גב' נאוה שפר ומר ירון בלום לוועדת הביקורת.

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

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

7.7. ביום 26 בפברואר 2025, לאחר מועד המאזן, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי ההעסקה למר ארו אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל מערך החוזים. לפרטים ראו חלקים ב' ו-ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-005981), ודוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013260), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.8. גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות

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. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 179 אלפי ש"ח.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בין החברה ו/או דירקטור ו/או מנכ"ל ו/או בעל השליטה בחברה או קרובם לבין הגופים מקבלי התרומות לא מתקיימים קשרים כלשהם.

גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי המספר המזערי הנדרש של הדירקטורים בעלי המומחיות הפיננסית הינו דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, בנוסף לדח"צ אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בנוסף לדח"צ בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. בפועל, בנוסף לדח"צ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד אישור דוח זה מכהן כדירקטור נוסף בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מר גדי קורן, המוסמך כרואה חשבון (C.P.A.), ומשמש כבעלים וכמנהל של מרכז ספורט גדול בישראל.

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.

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 זה.

גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

בהתאם להוראות תקנון החברה, שיעורם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כמשמעות ההגדרה בסעיף 1 לחוק החברות, יהא בשיעור של לפחות 1/3 מבין הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שמספרם יהא מעת לעת. ביום 6 באוקטובר 2016 הודיעה החברה כי היא מתחייבת על דעת בעל השליטה, לשנות את הרכב הדירקטוריון של החברה באופן שיכלול לפחות 50% דירקטורים שהינם בלתי תלויים, לרבות הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה. למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: מר יהונתן יואל בנימין (דח"צ), פרופ' לימור עצינוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום.

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.

מעמד העסקתו של המבקר הפנימי: נותן שירותים חיצוני באמצעות משרדו.

המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת שנתית, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה. תוכנית העבודה נקבעת לפי הצעת תוכנית עבודה שנתית המוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ומאושרת על ידה. חלק מהנושאים לבדיקה מועלים על ידי חברי ועדת הביקורת ונבדקים על ידי המבקר ביוזמת הוועדה. כל נושא ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים.

המבקר הפנימי פועל בעריכת הביקורת על פי חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") וחוק החברות. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים עם בעלי עניין בחברה. מבקר הפנים עומד בתנאי סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי היא יו"ר ועדת הביקורת.

תפקידים אחרים: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי הינו שותף במשרד טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ.

הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וניתנה לו גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית.

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכנות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה,

סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות הנערכות על ידו. הביקורת בתחום הבטיחות נעשתה בהתאם להוראות ארגון הפיקוח על העבודה והתקנות בנושא.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות הנערכות על ידו.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד.

ביקורת בחו"ל או של תאגידי מוחזקים: לחברה אין פעילות בחו"ל למעט החזקה בתאגידי מסוימים מחוץ לישראל. תוכנית הביקורת הפנימית השנתית כוללת התייחסות לעצם ביצוע הביקורת הפנימית בחברות המוחזקות המהותיות של החברה, אך אינה מתייחסת לפעילותן בישראל או מחוץ לישראל.

במהלך שנת 2024 הוגש לוועדת הביקורת בכתב ונדון דוח ביקורת בנושאים:

- דוח ביקורת בנושא: הערכות החברה להמשך פעילות בזמן חירום
- דוח ביקורת בנושא: הערכות החברה להמשך פעילות בזמן חירום
- דוח ביקורת בנושא: הערכות אגף השיווק להמשך פעילות בעת חירום
- דוח ביקורת בנושא: רכש והתקשרויות
- דוח ביקורת בנושא: תכנון תקציב ובקרת פעילות מול תקציב מתוכנן
- דוח ביקורת בנושא: סקר סיכונים
- מיפוי דוחות ביקורת ויישום המלצות הביקורת לשנת 2024

תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב שעות שנקבע בקשר לבדיקת נושאי הביקורת השונים שבתוכנית עבודתו, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2024 נאמד שכר המבקר בכ- 99 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). להערכת דירקטוריון החברה, תגמול מבקר הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות והיקף העסקתו של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

7.12

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד ליאון אורליצקי ושות'. ביום 21 באפריל 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון המבקר של החברה, והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

2022	2023	2024	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס (*)
760	898	1,855	שכר (באלפי ש"ח)	
13	100	61	שכר (באלפי ש"ח)	עבודות אחרות

(*) לרבות דיוני שומות

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה. הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

23 במרץ, 2025

תאריך

יעקב אטרקצי
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

פרק ג' דו"חות כספיים



חדרה בין עיר ליער

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אאורה השקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-76	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
77	נספח א' - רשימת חברות מוחזקות

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה פנימית אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך לקוחות והכנסות (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (4) בקרות על תהליך מלאי ועלות המכר (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 23 במרס 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון האחרים.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
23 במרס, 2025

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

דוח רואה החשבון המבקרלבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.78% וכ- 1.28% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.03% וכ- 0.4% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה 14,584 אלפי ש"ח ו- 13,795 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה וחלקה של החברה ברווח (בהפסד) שלהן הינו 4,129 אלפי ש"ח, 879 אלפי ש"ח ו- 568 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 23 במרס 2025, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים (וכן 2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

הכרה בהכנסות מפרויקטים

ההכרה בהכנסות מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המורכבות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה.

המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור השלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה ובחינת קיומם של פרויקטים מפסידים.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כפי שמתואר בבאורים בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת הקבצים אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט לרבות מרכיבים של תמורה משתנה, עלויות צפויות להשלמת הפרויקט והפרשה להשלמת עבודות.
- ביצענו נהלים מפורטים במדגם של פרויקטים משמעותיים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני ביצוע.
- קראנו את דוחות המעקב של המפקחים על מצב הפרויקט ודנו בשיעורי ההשלמה של הפרויקט עם הנהלת החברה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה אלפי ש"ח. העליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לכדי אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן - נדל"ן להשקעה), מתבצעת על ידי מעריכי שווי. השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות ההשוואה.

כאמור, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

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

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסויימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקרות בנושאים הבאים: קביעת המתודולוגיה ששימשה לחישוב השווי ההוגן, נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן, תיקוף ההנחות, יישום ההנחות בחישוב השווי ההוגן.

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר, בשמאי מומחה.

נהלים אלו כללו בין היתר:

- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
23 במרס, 2025

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 [E mail: master@lionorl.co.il](mailto:master@lionorl.co.il) www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 [E mail: secretary@melocpa.co.il](mailto:secretary@melocpa.co.il)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
104,500	109,921		מזומנים ושווי מזומנים
275,544	288,041	5	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,861	27,110		ניירות ערך סחירים
68,000	100,735	'א6	חייבים ויתרות חובה
663,017	982,913		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	6,748	'ו7	נכס בלתי מוחשי
-	2,890		נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
		7	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,523,811</u>	<u>2,025,117</u>		
<u>2,659,733</u>	<u>3,543,475</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
13,795	82,075	9	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,467	2,978	'ב6	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
167,828	654,934	7	מלאי מקרקעין לבנייה
259,094	545,484	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
11,733	15,638		רכוש קבוע, נטו
7,001	17,195		נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	11	נכסים בלתי מוחשיים
<u>482,391</u>	<u>1,338,777</u>		
<u>3,142,124</u>	<u>4,882,252</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
850,767	1,549,593	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	1,575		הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
305,904	584,888	13	אגרות חוב
150,931	266,216	'א14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
88,748	208,707	'ב14	זכאים ויתרות זכות
-	24,090		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
155,026	134,779		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,722	14,301		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
416,291	500,458		התחייבויות לבעלי קרקע
1,974,389	3,284,607		
			התחייבויות לא שוטפות
-	101		התחייבות בגין הטבות לעובדים
437	3,264		התחייבות בגין חכירה
70,631	112,271	20	מסים נדחים
196,664	191,875	13	אגרות חוב
267,732	307,511		
		16	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
47,309	47,309		הון מניות
651,734	727,746		פרמיה על מניות
(37,240)	(39,952)		קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766		קרן מפעולות עם בעלי עניין
10,646	6,138		כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)		מניות באוצר
357	1,494		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
202,261	522,401		יתרת רווח
882,030	1,272,099		
17,973	18,035		זכויות שאינן מקנות שליטה
900,003	1,290,134		סה"כ הון
3,142,124	4,882,252		

אריאל פשין
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

23 במרס, 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
795,030	948,589	1,378,850		הכנסות ממכירת דירות
3,812	-	-		הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
50,173	91,282	143,837		הכנסות משרותי בנייה
849,015	1,039,871	1,522,687		סה"כ הכנסות
(660,706)	(766,401)	(1,046,738)		עלות הדירות שנמכרו
(2,410)	-	-		עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
(46,456)	(82,487)	(128,437)		עלות שרותי בנייה
(709,572)	(848,888)	(1,175,175)		סה"כ עלות המכר
139,443	190,983	347,512		רווח גולמי
(19,556)	(18,981)	(26,606)		הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(29,320)	(31,949)	(47,008)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,709)	-	(1,669)	'א18	הוצאות אחרות
40,336	38	1,518	'ב18	הכנסות אחרות
-	-	72,966	'17	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
78,918	34,689	84,668	10	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
200,112	174,780	431,381		רווח תפעולי
568	879	4,129		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,804	75,886	67,662	19	הכנסות (הוצאות) מימון
(38,651)	(98,611)	(113,809)		הכנסות מימון
(27,847)	(22,725)	(46,147)		הוצאות מימון
172,833	152,934	389,363		רווח לפני מסים על הכנסה
(31,824)	(34,590)	(29,161)	20	מסים על ההכנסה
141,009	118,344	360,202		רווח נקי לשנה
2,655	2,801	(2,712)		רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
143,664	121,145	357,490		סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
140,538	117,686	360,140		<u>רווח מיוחס ל:</u>
471	658	62		בעלי מניות החברה
<u>141,009</u>	<u>118,344</u>	<u>360,202</u>		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
				<u>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</u>
143,193	120,487	357,428		בעלי מניות החברה
471	658	62		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>143,664</u>	<u>121,145</u>	<u>357,490</u>		
			21	<u>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
<u>0.5485</u>	<u>0.4521</u>	<u>1.2944</u>		רווח בסיסי
<u>0.5460</u>	<u>0.4509</u>	<u>1.2857</u>		רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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	
אלפי ש"ח											
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
360,202	62	360,140	360,140	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(2,712)	-	(2,712)	-	-	(2,712)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
357,490	62	357,428	360,140	-	(2,712)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	6,138	-	-	(6,138)	-	הנפקת כתבי אופציה (1)
71,504	-	71,504	-	-	-	(10,646)	-	-	82,150	-	מימוש כתבי אופציה למניות (1)
1,137	-	1,137	-	-	-	-	-	1,137	-	-	תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
1,290,134	18,035	1,272,099	522,401	19,766	(39,952)	6,138	(12,803)	1,494	727,746	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(1) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בשנת הדוח – ראה בהרחבה ביאור 16'ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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 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	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2022
141,009	471	140,538	140,538	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,655	-	2,655	-	-	-	2,655	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לשנה
143,664	471	143,193	140,538	-	-	2,655	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה
(14,004)	-	(14,004)	(14,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
669,953	17,315	652,638	102,575	19,174	19,766	(40,041)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים פעילות שוטפת

141,009	118,344	360,202
---------	---------	---------

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(568)	(879)	(4,129)
3,118	4,391	6,286
31,824	34,590	29,161
2,618	9,003	17,911
(2,705)	1,090	(2,249)
1,371	-	-
(40,136)	-	-
-	(4)	40
-	357	1,137
-	-	(72,966)
(78,918)	(34,689)	(84,668)
(83,396)	13,859	(109,477)

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווה המאזני
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה
הוצאות מימון, נטו
שיערוך ניירות ערך סחירים
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
רווח מעליה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
תשלום מבוסס מניות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה והפרשה לירידת ערך מלאי
בניינים וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

-	-	14
(16,893)	(14,282)	(16,641)
61,981	94,459	(61,672)
3,748	(529,938)	(236,978)
129,704	(192,200)	59,032
178,540	(641,961)	(256,245)
(23,544)	(1,836)	(7,773)
(44,823)	(60,629)	(116,254)
137	7,494	7,259
(68,230)	(54,971)	(116,768)
167,923	(564,729)	(122,288)

גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
עלייה בחיבים ויתרות חובה
(עלייה) ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
(עלייה) ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
מיסים ששולמו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(109,508)	17,786	(6,141)
(6,382)	-	(152,299)
(3,246)	(20,000)	-
(16,500)	-	(120,000)
12,500	3,190	-
(10,167)	(5,920)	(101,356)
(5,158)	-	(44,691)
1,663	8	483
-	622	16,201
-	15	27
(4,891)	(830)	(5,111)
(141,689)	(5,129)	(412,887)

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה
השקעה בניירות ערך סחירים
שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואה נטו לחברות כלולות
שינוי בפקדונות בנאמנות
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(37,086)	451,117	252,921
(1,909)	(2,816)	(3,758)
-	(12,803)	-
-	139,351	-
163,003	219,466	425,434
3,072	-	71,504
(14,004)	(18,000)	(40,000)
(139,500)	(169,250)	(165,500)
(26,424)	607,065	540,601
2	32	(5)
(188)	37,239	5,421
67,449	67,261	104,500
67,261	104,500	109,921

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון התחייבות בגין חכירה
רכישה עצמית של מניות
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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 7(ר) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה ביום 29 בנובמבר 1992 ובחודש ינואר 1993 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתית". כמו כן, עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בייזום של נכסים מניבים לצורך השכרתם, ניהולם ותחזוקתם. בנוסף, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ובנדל"ן למגורים ברומניה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבורסה, רומניה.
- ג. 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. 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 עובדת כסדרה 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, 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 עלולות לגדול כתוצאה מהיעדר פועלים והתייקרות תשומות. נציין שבכל הפרויקטים שבביצוע לחברה הסכמים פאושלים עם קבלנים אשר מחירי העבודות בהם קבוע והינו צמוד אך ורק למדד תשומות הבנייה.

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 הודאות 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

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדלן להשקעה, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעולות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה היא 4 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו המיועדים וצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה ברכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה ברכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח על הרווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונית ברכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח, רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים בדוח על הרווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי הוגן כאמור.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי הוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

2. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך, הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי הוגן.

ז. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ (המשך)

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. מזומנים ופקדונות

פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מזומנים מוגבלים בשימוש או בחשבונות ליווי

מזומנים ופקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים המוגבלים בשימוש מתוקף הסכמי ליווי לפרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסים.

י. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגביה.

יא. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן, במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

מקרקעין בבניה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. היוון עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי על פי שיעור היוון משוקלל.

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

העברת נכס מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע מתבצעת במועד התחלת השימוש בנכס על ידי הבעלים. העברת נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד התחלת חכירה תפעולית לצד אחר.

עלות הנכס המועבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע השווי ההוגן במועד המעבר.

יד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה לשווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בחינת ירידת ערך מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

בטיקר %	%	
33	6-33	ריהוט וציוד משרדי
33	33	תוכנות
-	(*)	שיפורים במושכר

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

יז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי והפסד נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. קיוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

4. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שיר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. גרעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר החברה נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף, העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לדוח על הרווח או הפסד. במידה וההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת. אם קיימת ראייה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים המוצגים בעלות המופחתת, סכום ההפסד הנזקף לרווח והפסד נמדד כהפרש בין הסכום הפנקסני של הנכס והערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי.

יח. חכירות

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת ודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הונניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הונניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההונניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון שהוענקו.

במצבים בהם לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון, הם יימדדו לפי השווי ההוגן של המכשירים ההונניים שהוענקו.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הונניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הונניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההונניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הונניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של הסדר התשלום מבוסס המניות או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הונני, מטופלת כאילו היא הבשילה לתאריך הביטול וההוצאות שטרם הוכרו בגין הענקה מוכרות מיידית. עם זאת, אם הענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך שבו היא הוענקה, הענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של הענקה המקורית כמתואר לעיל.

כא. הכרה בהכנסה

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

בהתאם לתקן, הסכום והעיתוי של ההכרה בהכנסה ייקבעו בהתאם למודל בן חמישה שלבים אשר ייושם לגבי הכנסה המופקת מחוזים עם לקוחות כדלקמן:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוצ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

על פי התקן, כאמור להלן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל המסופקים על ידי הקבוצה:

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה בוחנת במועד ההתקשרות בחוזה את מחויבויות הביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הקבוצה זיהתה מחויבויות ביצוע בחוזים הנחתמים על ידי הרוכשים עם החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
2. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה מול לקוח, היא נדרשת לבחון לגבי כל חוזה האם קיים רכיב מימון משמעותי. בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

בעסקה בה הלקוח משלם חלק ניכר מהתמורה בסמוך למסירת הדירה מזהה הקבוצה קיומו של רכיב מימון משמעותי.

מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התפוקות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס התפוקות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל.

לצורך יישום שיטת התפוקות, הקבוצה מודדת את קצב התקדמות הביצוע בהתאם לקצב התקדמות הבנייה של הפרויקט בכללותו. הקבוצה לא כוללת במסגרת שיעור ההשלמה עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע, כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. במהותה הכלכלית של העסקה, הקבוצה התקשרה עם לקוח למכירת יחידת דיור ספציפית. יחד עם זאת, דירה זו מהווה יחידה אחת אשר לא ניתנת לניתוק מהמבנה כולו. קביעת שיעור ההשלמה על בסיס המבנה בכללותו ראוייה יותר מאשר קביעת שיעור ההשלמה ליחידת הדיור הבודדת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

עלויות ביצוע המחויבות

עלויות אלה כוללות את עלויות הרכישה, עלויות ההמרה ועלויות שהתהוו לצורך קיום מחויבות הביצוע.

עלויות ההמרה כוללות, בין היתר, עלויות תקורה עקיפות בייצור (משתנות וקבועות) אשר יש להקצות ליחידות הדיור המיוצרות.

הקבוצה מייחסת את העלויות בהתאם ליחסי מחירי המכירה של הדירה ביחס למחיר הכולל של סך הדירות מאותו הפרויקט.

עלויות פרסום, קידום מכירות ושיווק כלליות הנוצרות לקבוצה (כגון: הוצאות פרסום באינטרנט, עיתונות, שלטי חוצות) לא ניתנות להיוון וכן לא נחשבות לעלויות תוספתיות להשגת חוזה, ולכן יוכרו הוצאה בעת התהוותן.

יחד עם זאת, עלויות ספציפיות בגין עמלת תיווך המשלמות בעת השגת חוזה למכירת יחידת דיור מהוות עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח, וכפועל יוצא, הקבוצה מכירה בהן כנכס הנזקף לדוח רווח והפסד בהתאם לשיעור ההכרה בהכנסה בגין הפרויקט.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

חוזים מכבידים

חוזה מכביד הוא חוזה שבו העלויות הבלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פי החוזה עולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פיו. הקבוצה מטפלת בהפרשות לחוזים מכבידים בהתאם להוראות IAS 37 אשר רלוונטיות עבור כל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.

עסקת קומביניציה

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומביניציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעל הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעולות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. בעסקאות כאמור, מוכר הקרקע למעשה משלם מראש על יחידות הדיור שרכש ובהתאם לכך קיים בעסקה רכיב מימון משמעותי. הטיפול בעסקאות פיננסיים בינוי זה לטיפול בעסקאות קומביניציה. עיתוי הרישום הוא במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעולות הדרושות להקמת הפרויקט במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם.

יישום המדיניות החשבונאית דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

1. קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

שינוי בהנחות שהו בסיס למסקנות הקבוצה עשיות להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה.

2. אומדן עלויות לקיום ביצוע המחויבויות

הקבוצה אומדת את סך הכל העלויות שהתהוו לה לשם ביצוע המחויבויות בהתבסס על תקציב (דוח אפס) הכולל, בין היתר, הערכת עלויות ביצוע, שווק, ניהול, תקורות, עלויות קרקע ואגרות ואומדן משך זמן ביצוע הפרויקט. שינויים באומדן הנ"ל עשוי להוביל לשינוי ברווח הצפוי שינבע מהפרויקט.

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

כב. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

כג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כד. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

כד. מסים על הכנסה (המשך)

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות החברה שלא לזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כה. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כז. החברה בהליך בדיקה מול סגל הרשות לניירות ערך בנושאים חשבונאיים מסוימים. החברה פועלת למצות סוגיות אלו מול סגל הרשות.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך ישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- מלאי בניינים למכירה

בחנית ירידת ערך מלאי בניינים למכירה מבוצעת על ידי השוואת ערך המלאי בספרי החברה למחיר המכירה, נטו החזוי (תמורה צפויה בניכוי העלות החזויה עד להשלמת הבנייה).

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן, נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן או בגובה עלות שירותי הבנייה בתוספת מרווח קבלי מקובל של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בסכום ההתחייבות נזקפים ליתרת המלאי בדוח על המצב הכספי.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את סכום התקבולים הצפוי מלקוחות והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

באור 4 - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום תיקון ל- IAS1 - הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

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

- 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.
- 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 המאוחדים של החברה.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחדש 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 יכול 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.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5 - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש כוללים בעיקרם מזומנים בחשבונות ליווי שמקורם בתמורות מרוכשי יח"ד בפרויקטים השונים של החברה וכן מזומנים שהופקדו על ידי החברה בהתאם להסכמי הליווי. פקדונות משועבדים אלו הופקדו על ידי החברה להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנקים בקשר עם העמדת ערבויות שונות על ידי הבנקים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
18,780	11,277
33,717	47,408
1,939	26,370
2,536	2,614
5,799	5,529
1,896	1,413
2,290	1,478
597	742
446	3,904
68,000	100,735

מוסדות ממשלתיים
 נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
 לקוחות - חובות פתוחים
 שותפים בעסקאות משותפות
 הוצאות מראש
 פקדונות כספיים בנאמנות
 צדדים קשורים
 מקדמות לספקים
 אחרים

ב. מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
2,280	2,654
187	324
2,467	2,978

הלוואות שניתנו לבעלי קרקע ולקוחות בפרויקטי פיננסי-בינוי
 פקדונות בגין הסכמי חכירת רכב

באור 7 - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,515,747	1,900,566
8,064	124,551
167,828	654,934
1,691,639	2,680,051
80,000	119,384
10,747	23,797

מלאי בניינים בהקמה
 מלאי יחידות דיור גמורות למכירה
 מלאי מקרקעין לבניה

(1) כולל עלויות מימון שהונו

(2) כולל עלויות תוספתיות בהשגת החוזה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,523,811	2,025,117
167,828	654,934
1,691,639	2,680,051

מוצג בנכסים השוטפים
 מוצג בנכסים הלא שוטפים

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)
 א. ההרכב (המשך)

יתרת המלאי מורכבת מהשקעות שביצעה החברה בקשר עם פרויקטים למגורים בישראל ורומניה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,654,495	2,645,199	בישראל
37,144	34,852	ברומניה
<u>1,691,639</u>	<u>2,680,051</u>	

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חתמה החברה על 1,048 חוזי מכירה של יחידות דיור בישראל שתמורתם הכוללת נאמדת בכ - 1,749 מיליוני ש"ח (ללא מע"מ). בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2024, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. הכנסה צפויה מדירות מכורות

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2027	2026	2025	
ואילך			
אלפי ש"ח			
617,999	850,528	1,132,211	הכנסות צפויות מדירות מכורות

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים

1. אאורה רמת השרון

פרויקט פיננסי בינוי הכולל הקמת 687 יח"ד ב- 6 בניינים ו-3 מבנים מרקמים (במספר שלבים), מתוכן יוקצו 180 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 3,167 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה. בחודש נובמבר 2019 התקבל בידי החברה היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. ביום 29 בדצמבר 2020 הוציאה נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר 553-0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). החברה חתמה על הסכם קבלני עם דניה סיבוס בע"מ (להלן בסעיף זה: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט (שלב ב'). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ - 446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת שלב ב' של הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. החברה קיבלה היתר דיפון וחפירה וכן השלימה את הזרמת הון העצמי לחשבון הליווי.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

ביום 2 בפברואר 2023, הוציאה החברה לדיירים הוותיקים של שלב ב' הודעות פינוי לקראת תחילת עבודות הביצוע. ביום 1 באוקטובר 2023, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. ביום 19 באוגוסט 2024, קיבלה החברה מעיריית רמת השרון טופס 4 לאכלוס 240 דירות ראשונות בשני מגדלים בפרויקט והחברה מסרה לרוכשים את הדירות המכורות של שלב א' בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 173 יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט ו-173 יחידות בשלב ב' של הפרויקט.

עודפי שלב א' של הפרויקט כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב, ששועבדו בעבר לטובת נאמן אגרות חוב סדרה ט"ו אשר נפרעו במלואן בחודש דצמבר 2024, שוחררו לחברה.

2. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה)

המקרקעין היו מיועדים על פי התב"ע התקפה להקמת 333 יחידות דיור וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע מסחרית, מעל חניון תת-קרקעי. החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשה להיתר בניה והקלות (בעיקרון בקשר עם מספר יח"ד) ללא צורך בשינוי תב"ע. בחודש אפריל 2019 החלה החברה את ביצוע עבודות ההריסה והבניה בפרויקט וזאת לאחר קבלת היתרים חלקיים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. בחודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט עבור 364 יח"ד. וכן, בהחלטת הוועדה להיתר קבעה הוועדה המקומית כי תתמוך בקידום תוכנית לתוספת של כ-100 יח"ד נוספות בפרויקט. לשם כך התבקשה החברה להגיש תוכנית לבקשת הקלות לוועדה המחוזית. במהלך שנת 2023 קיבלה החברה אישור לתב"ע שהכינה החברה להוספת 96 יח"ד נוספות בפרויקט, ובכך יכלול הפרויקט 460 יחידות דיור וכן שטחי מסחר.

לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאוזלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 341 יחידות דיור בפרויקט.

3. מתחם הרא"ה - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 234 יח"ד ב-3 בניינים, מתוכן הוקצו 80 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ-500 מ"ר של שטחי מסחר וגן ילדים. בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר הפרויקט. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין הפרויקט. בינואר 2020 החלה החברה את ביצוע עבודות הפינוי, חפירה ודיפון, במהלך שנת 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר לבניית 6 יחידות דיור נוספות בפרויקט, כך שסה"כ יכלול הפרויקט 240 יח"ד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 138 יחידות דיור בפרויקט.

4. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב-3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 164 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בחודש ינואר 2020 החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט. לחברה הסכם קבלן ראשי עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. לפרויקט היתרי בנייה מלאים ועבודות הביצוע החלו בחודש מאי 2022. בנוסף, בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת הממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום,

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. חלקה של החברה ברווחי הפרויקט 70%, וחלקה של חברת הפניקס 30%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 207 יחידות דיור בפרויקט.

5. אאורה בן שמן

ביום 24 בינואר 2019 נחתם הסכם בן החברה לבין ועד אגודת בן שמן – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ במסגרתו מכר לחברה את זכויותיו באופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064, בתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח. ביום 2 בינואר 2019 קיבלה התכנית תוקף סופי ופורסמה ברשומות ובמקביל הושלם תהליך בחירת המגרשים מול רשות מקרקעי ישראל במסגרתו בחרה החברה את המגרשים בשכונת נופי בן שמן (מגרשים 113, 119, 120, 106 - בחלקה המזרחי של העיר לוד). בחודש אוגוסט 2019 החלה החברה בשיווק הפרויקט במסגרתו צפויה החברה להקים 8 מבנים בני 24-10 קומות. החברה השלימה את רכישת כלל המקרקעין, בתמורה לסך של כ-241 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח, דמי אופציה למושב ומס רכישה) (להלן: "התמורה"). ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ (להלן "הגופים הפיננסיים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרות האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-800 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 600 מיליון ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). יצוין, כי זכויות החברה לקבלת כספי עודפי הפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה (ראה גם ביאור ד'13 להלן). בחודש דצמבר 2024 נפרעו אגרות החוב במלואן.

במהלך חודש יולי 2021, התקבלו היתרי בניה מלאים לפרויקט והחלו עבודות הבנייה וזאת בהמשך להסכם עם דניה סיבוס בע"מ, לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.

בחודשים מאי ונובמבר 2024 התקבלו טפסי 4 עבור כל הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 446 יחידות דיור בפרויקט.

6. בן שמן מגרש 104

בחודש ינואר 2021, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם אחיסמך – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושב"), לפיו ימכור המושב לאאורה ישראל את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל (1064 להלן: "חטיבת הקרקע"), בתמורה לסכום שאינו מהותי. העברת הזכויות בקשר עם האופציה בחטיבת הקרקע, כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ותושלם עם קבלת שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע ותשלום התמורה למושב. עם ההתקשרות בהסכם האמור וכתנאי להשלמתו העמידה אאורה ישראל למושב ערבות ממוסד פיננסי, וכן ערבות של החברה כחברה-אם של אאורה ישראל. ביום 18 באוגוסט 2021, השלימה אאורה ישראל את רכישת המקרקעין בתמורה כוללת של כ-55 מיליוני ש"ח (כולל תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון עבור הפיתוח וכן למושב אחיסמך בגין אופציה להקצאה ללא מכרז). בנוסף, אאורה ישראל חתמה על הסכם ליווי לפרויקט עם גורם פיננסי, החל משלב רכישת המקרקעין ועד להשלמת בניית הפרויקט ומסירתו. הפרויקט כולל הקמת 3 בנייני מגורים הצפויים לכלול 102 יח"ד. במהלך חודש נובמבר 2022 החלה בבניית הפרויקט לאחר קבלת היתר בניה. החברה מעריכה כי הפרויקט יסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 86 יח"ד.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

7. פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א')
 הפרויקט צפוי לכלול 168 יחידות דיור חדשות (חלק החברה לשיווק הינו 108 יח"ד). תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתב"ע המאושרת וללא בקשות להקלות.
 בחודש ינואר 2023, חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה, לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ- 199 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לאלקטרה בנייה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
 ביום 3 באפריל 2023 התקשרה החברה עם בנק מזרחי בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-667 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.
 ביום 26 ביולי 2023, קיבלה החברה היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט והוציאה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פינוי לקראת תחילת עבודות הביצוע. ביום 30 באוגוסט 2023 וועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר המלא לפרויקט. ביום 30 באוקטובר 2023, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות להסתיים בשנת 2027.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 63 יח"ד.
8. פרויקט האורן - קריית אונן
 הפרויקט כולל 305 יחידות דיור חדשות (מתוכן 209 לשיווק על ידי החברה) וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בחמישה בניינים חדשים והרחבה של 2 בניינים קיימים. לפרויקט היתר בניה מלא לכל חלקיו.
 במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 136 יח"ד.
9. פרויקט אמפייר רמת גן – מגדל התמרים מגדים
 מתחם פינוי בינוי אשר כולל הריסת 63 יח"ד קיימות ובניית 198 יח"ד מגדל יוקרה בגובה 36 קומות, שטחי מסחר מבני ציבור וכן שטחים פתוחים במתחם הפרויקט. במסגרת הפרויקט החברה תשווק 110 יח"ד חדשות וכן שטחים מסחריים. בחודש מרץ 2023, התקשרה החברה לביצוע הפרויקט עם אל-הר הנדסה בע"מ לפיו תבצע אל-הר הנדסה את בניית הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ- 200 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לאל-הר הנדסה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
 בהתאם לכך, בחודש יוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים וקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון, והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

להימשך כ- 4 שנים ברצף. בחודש יוני 2024 התקבל לפרויקט היתר בניה מלא. החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם ליווי לפרויקט עם כלל חברה לביטוח בע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 65 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 25,680 אלפי ש"ח.

10. פרויקט אאורה פיבקו – בת ים

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברה בבעלות פרטית בשם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבקו בת ים") ועם בעל השליטה בה בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהוינה לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבקו בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינני בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בשד' העצמאות 28 בת ים. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם, ותחתן בכוונת פיבקו בת ים להקים 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ- 200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות. ביום 17 במאי 2022 קיבלה החברה היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינני כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת סולל בונה לביצוע עבודות ההריסה, החפירה ודיפון בפרויקט. לפרויקט נחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 36 יח"ד. עלות המלאי נכון ל- 31 בדצמבר 2024 הינה 70,911 אלפי ש"ח.

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

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. ביום 7 ביולי 2024, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. במסגרת הפרויקט יהרסו 174 יח"ד קיימות ויבנו במקומן 557 יח"ד. החברה החלה בשיווק הפרויקט וחתמה על הסכם ליווי עם בנק מלווה. בחודש ספטמבר 2024 הוציאה החברה הודעות פינני לדיירים הוותיקים בפרויקט. ביום 16 בדצמבר 2024 התקבל לכל הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון והחברה החלה בהריסת הבניינים הישנים ובנית הפרויקט החדש. ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת, בבעלות החברה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "התאגיד הבנקאי") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אימאג'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 0.5%-0.9%, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 93 יח"ד.

12. פרויקט רסקו - חדרה

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. בפרויקט בניית שלושה מגדלי מגורים בני 20-40 קומות אשר יכלול 530 יח"ד, ובנוסף 100 דירות להשכרה, מסחר ומבני ציבור מעל שלוש קומות של חניה תת קרקעית, וזאת חלף 94 יחידות דיור קיימות שמתפנות. 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 112 יח"ד.

13. פרויקט LINK (שוק אשכנזי) ביהוד

ביום 19 בפברואר 2024 אושרה תכנית החברה לפינני בינוי בפרויקט למתן תוקף (להלן: "התוכנית"). במסגרת התוכנית, חלף 114 יח"ד קיימות, במתחם הרחובות אשכנזי – העצמאות ביהוד (להלן:

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

"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. בחודש דצמבר 2024 החלה הריסת הבניינים הישנים ובניית הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 151 יח"ד.

14. פרויקט ש.ה.ל לוד

בחודש באוגוסט 2021, התקשרה החברה באמצעות אאורה תעשיות מרכז בע"מ ואאורה לוד יזמות בע"מ, חברות נכדות בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים, לרכישת כל הזכויות במגרשים 106, 107 ו - 11 (גוש 5915 חלקה 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15 וגוש 4024 חלקות 254, 258, 259, ו - 654, אשר טרם עברו פרצלציה) (להלן בסעיף זה: "המגרשים"), בשטח של כ - 15 דונם ע"פ תכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים הסתכמה לסך כולל של כ - 187 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה שולמה בחודש דצמבר 2021. להשלמת רכישת המקרקעין של הפרויקט התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ- 135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לחברות הרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל ההשבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבו החברות הרוכשות ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברות הרוכשות במקרקעין ולרשום משכנתא, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם העמדת האשראי הינה ריבית משתנה שנתית בשיעור פריים+0.35% (1.95% שקלית). כמו כן הועמדה לחברה מסגרת אשראי נוספת לתשלום ההוצאות הנוספות הקשורות עם המקרקעין. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה תוכנית חדשה למתחם, בסמכות ועדה מקומית, הכוללת 6 בנייני מגורים הכוללים 620 יח"ד, וכן מתחם נפרד הכולל מרכז מסחרי ומגדל משרדים עם כ-25,000 מ"ר שטחים להשכרה וכן מגדל מגורים נוסף עם כ-100 יח"ד נוספות בשטח פלדלת של כ-6,500 מ"ר המיועדות להשכרה לז"א. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום שנת 2025.

15. עסקת הפניקס

בחודש אפריל 2023 חתמה החברה יחד עם חברה בת בבעלות מלאה (אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, להלן "אאורה ישראל") על הסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן – הפניקס) לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית בהיקף של עד 350,000 אלפי ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים לבנייה של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). כמו כן במסגרת ההסכם ניתנה להפניקס זכות קדימה להשקעה בפרויקט נוסף בסכום המוערך בכ-250,000 אלפי ש"ח נוספים, כך שההשקעה הכוללת הצפויה של הפניקס בהון העצמי בכל חמשת הפרויקטים היתה צפויה להסתכם בכ-600,000 אלפי ש"ח.

כספי המסגרת של הפניקס ישמשו לממן 65% מהשקעות ההון העצמי הנחוצות בכל אחד מהפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים. בגין העמדת המסגרת תהיה הפניקס זכאית ל-30% מרווחי כל אחד מארבעת הפרויקטים לאחר החזר השקעות ההון של הפניקס ושל אאורה ישראל, כך שהצדדים יתחלקו ברווחי אותם פרויקטים ביחס של 70%/30%. ביום 31 במאי 2023, הועברו סכומי ההשתתפות של הפניקס בגין שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס בסך של כ- 120,500 אלפי ש"ח (בשני פרויקטים אלה השקיעה החברה את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס הועברו לקופת החברה) והוצגו כחוזר עלויות המלאי שהחברה שילמה בגין חלקה של הפניקס בהון העצמי הנדרש. הפרויקט השלישי, פרויקט אימאג'ין גבעתיים, החל להיבנות בחודש דצמבר 2024, והפניקס השקיעה בו סך 84,825 אלפי ש"ח. הפרויקט הרביעי, פרויקט הקצין סילבר בירושלים, צפוי להבשיל במהלך שנת 2025 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של הפרויקט הזה. ובו אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-85,000 אלפי ש"ח נוספים.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות גיהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות במספר נושאים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 70%/30% עם הפניקס, יטופלו בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11) (להלן: "התקן"). נכון לתאריך הדוח, קיימים שני פרויקטים בשותפות עם הפניקס: רמת חן -מתחם שלם, רמת גן (רמת חן) ואמפייר - תמרים מגדים, רמת גן (אמפייר), אשר קיבלו ביטוי בדו"ח על הרווח הכולל של החברה. לעניין פרויקט רמת חן, חלקה של הפניקס בתוצאות הנובעות מהתקופה שקדמה למועד השלמת העסקה, הוצג כהתחייבות. כמו כן, החל ממועד השלמת העסקה, החברה מכירה בהכנסות ובהוצאות של הפרויקטים - ובכלל זה פרויקט רמת חן ואמפייר בהתאם לזכאותה החוזית בהסדר.

בהתייחס לפרויקט אימאג'ין גבעתיים שהחל לקראת סוף שנת 2024, אאורה ישראל והפניקס הקימו שותפות מוגבלת רשומה אשר מטרתה הינה להקים את הפרויקט (ראה סעיף 17 להלן) וכל צד מחזיק בשותפות בהתאם לחלקו ברווחים - 30% הפניקס ו-70% אאורה ישראל. הטיפול החשבונאי בשותפות הוא על פי שיטת השווי המאזני בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 (IAS 28) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ביום 16 ביולי 2024, החברה ואאורה ישראל, חתמו על הסכם נוסף עם הפניקס, לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית נוסף בהיקף של 400 מיליוני ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים נוספים לבנייה למגורים של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). יובהר כי סכום המסגרת הינו בנוסף לסכום המסגרת (350 מיליוני ש"ח) לפי ההסכם הקודם בגין ארבעה פרויקטים, והינו חלק 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.

16. פרויקט בן צבי שמורק, נתניה

ביום 17 באפריל 2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359, 362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קריית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. הפרויקט צפוי לכלול הכנסות של כ-3.7 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 15 באוגוסט, הופקדה תוכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים. ב-20 בנובמבר 2023, אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט למתן תוקף. בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה, מהוועדה המקומית נתניה, היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל הפרויקט. החברה פועלת להתחיל את השיווק של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

17. סרלין חולון

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש אוגוסט 2024 התקבל לפרויקט היתר בניה מלא למלוא הפרויקט החדש. עוד יצוין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 ובחודש זה החלה החברה גם בשיווק הפרויקט. בחודש יולי 2023 סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות, בו נמכרו 20 יח"ד (מתוך 57 יח"ד המיועדות למכירה לקהל הרחב). בנוסף, בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים 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 של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי מקובל בהסכמי מימון בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 34 יח"ד בפרויקט.

18. הטייסים – תל אביב

בחודש מאי 2023, החלה החברה בשיווק הפרויקט, הכולל 85 יח"ד חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות), בבניין בן 15 קומות. בחודש יולי 2023, סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות ובו נמכרו 36 יח"ד. לפרויקט תב"ע בתוקף. היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024. כמו כן, בחודש יולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים"), בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של -0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 49 יח"ד בפרויקט.

19. פרויקט שדרות ירושלים/העצמאות/דניאל/הרצוג – בת ים

א. בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 44, העצמאות 52, 52, א' 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149 חלקות 117-120, 124-231, 126 בשטח כולל של כ- 6.5 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 170 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר תעסוקה במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי בכוונת החברה לפעול להרחבת המתחם.

ב. ביום 27 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1, 3, 5 ודניאל 18, 20, 22, בעיר בת ים (גוש 7149, חלקות 145-149 בשטח של כ- 5.3 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה 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.

ג. 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 (האמורים בסעיפים א' ו- ב' לעיל) בשד' ירושלים 40, 44, רחוב העצמאות 52, 52, א' 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 לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

הפרויקט בכללותו צפוי לכלול פינוי 344 יח"ד ישנות ותחתן בניית כ- 1,000 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי במרכז העיר בת ים.

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

20. פרויקט ויצמן 48-52, יהוד

ביום 12 בספטמבר 2023, הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה (בתנאים), להפקיד את תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 76 יח"ד קיימות, המשתרעים על כ- 10 דונמים בצפון מזרח יהוד, במתחם הרחוב ויצמן 48-52 (חלקות 201-202 בגוש 6727), יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 224 יח"ד) ב- 6 בניינים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ומבני ציבור. ביום 8 ביולי 2024, הושלמו התנאים שקבעה הועדה 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.

21. פרויקט רחוב דגניה, חיפה

א. ביום 19 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב שדרות דגניה 35-45 (אי זוגי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571, חלקות 138-139, וגוש 11567 חלקות 561-571 בשטח של כ- 10.5 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה:

"הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 112 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

ב. ביום 24 בדצמבר 2023 הודיעה החברה כי נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 21-27 (אי זוגי) בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה, (גוש 11571 חלקות 140-143) (להלן בהתאמה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 132 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 560 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

ג. 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, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. זכיה זו מתווספת לשני פרויקטים נוספים המוזכרים לעיל הסמוכים לפרויקט האמור ברחוב דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה (כאמור בסעיפים א' ו - ב' 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.

22. פרויקט הקצין סילבר - ירושלים

ביום 17 בינואר 2024, עמדה החברה בתנאי הפקדת תכנית הפרויקט וביום 17 באפריל 2024 הועדה המחוזית אישרה לתוקף את התב"ע שלו. החברה צופה ששיווק הפרויקט ייחל ברבעון השלישי 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 603 יחידות דיור חדשות בשלושה מגדלים יוקרתיים, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

23. 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 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. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, הודיעה הוועדה המרכזית לתכנון ובניה מרכז כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התכנית של הפרויקט והתכנית הופקדה להתנגדויות. החברה צופה כי התוכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2025. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. חלקה של החברה בפרויקט 90%.

24. קריית ים, יוספטל

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 16, 18 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1827, 1826 בשטח של כ-6.5 דונם). בחודש אפריל 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 20-22 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1762, 1914 בשטח של כ-6 דונם). בחודש נובמבר 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 6-12 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1824, 1821, 1822, 2823).

בחודש ינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 15-11 בעיר קריית ים. בסה"כ, החברה תפנה יח"ד קיימות ותבנה כ-1,624 יח"ד חדשות לצד שטחי מסחר ותעסוקה. התב"ע שקודמה ע"י הוועדה 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 השני של שנת 2026. באחד מתוך ארבעת המתחמים, על פי התב"ע הקיימת אושרו זכויות בניה ללא איזון כלכלי. החברה פנתה לבית המשפט המחוזי וביקשה שרמ"י יאזן את הזכויות במתחם בקרקע משלימה או תוספת יח"ד. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת החברה. לאחר ערעור לבית המשפט העליון בוטלה ההחלטה כאמור לעיל, ובית המשפט קבע כי המועד לבחינת חוסר האיזון לא יהיה במועד אישור התב"ע אלא במועד הגשת הבקשות להיתרי בניה. החברה מתעתדת לפנות לרמ"י בזמן הקרוב לקבלת קרקע משלימה, לאור העובדה כי החברה מגישה בימים אלה בקשות להיתרי בניה.

25. 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 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.

26. פרויקט מגדלי הקצינים (מע"ר לוד)

ביום 19 בספטמבר 2024, חתמה החברה על הסכם עם מנהלת קציני צה"ל, למכירת 60 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 השני של שנת 2025. בניית הפרויקט צפויה להימשך כ- 40 חודשים.

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה

27. פרויקט עוזיאל/דניאל/הרצוג – בת ים

ביום 7 בינואר 2024, נבחרה 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.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

28. 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. לפרויקט תב"ע בהפקדה להתנגדויות, שטרם אושרה סופית. להערכת החברה התב"ע תאושר סופית בשנת 2025.

29. פרויקט רחובות אלנבי/הפרטיזנים/דרור – חיפה

ביום 23 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108א-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10, בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר, (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ-7.9 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות 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 עד 22 קומות לצד בניה מרקמית.

30. 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.

31. 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 41-37. 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.

32. פרויקט רחוב בן צבי 17-9 ורחוב הגלעד 1, נהריה

ביום 21 במאי 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן צבי 17-9 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.

33. 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

- באור 7: - **מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)**
- ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)
מסחר, ומבני ציבור.
34. 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.
35. פרויקט רחובות תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים
ביום 26 ביוני 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תנין, וכן בתים א'2, ב'2, רחוב קק"ל 4,6,8 ורחוב כצנלסון 21,23,25,27 בעיר בת ים (גוש 7131 חלקות 30,37,38,40,4722- (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.
36. 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.
37. פרויקט רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24 ירושלים
ביום 24 ליוני 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.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. 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.
42. פרויקט רחוב רמב"ם – באר שבע
ביום 2 בדצמבר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב רמב"ם 32-40 (אי זוגי), בבאר שבע (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 34 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 180 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

החברה פועלת להרחיב את המתחם ולצרף בניינים סמוכים נוספים לפרויקט.

43. זכיית חברת הבת מגידו י.ק בע"מ במכרז רמ"י בקרית עקרון

ביום 9 בדצמבר 2024, זכתה חברת מגידו י.ק. בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, במכרז רמ"י בקרקע בגודל של כ- 16 דונם, בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בהיקף של 420 יח"ד, מהן 336 יח"ד במסגרת מחיר מטרה, במחיר שבין 13,500 – 14,500 ש"ח למ"ר לפני מע"מ, והיתרה בהיקף 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי. חברת מגידו תשלם לרמ"י כ- 53 מיל' ש"ח עבור הקרקע וכן כ- 95 מיל' ש"ח נוספים, עבור הוצאות פיתוח.

44. פרויקט מתחם נווה חן - קרית אתא

ביום 12 בדצמבר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות ביכורים 1-7, האסיף 3, הגורן 1,3 בקרית אתא (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 384 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,920 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

45. פרויקט מתחם הרצוג - עכו

ביום 23 בדצמבר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב הרצוג 18-26 (זוגי) בעכו (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 80 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 400 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

46. פרויקט רחובות מאזה וקוגל - חולון

ביום 25 בדצמבר 2024, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות מאזה 6-8 וקוגל 40 בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות וכן כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 140 יח"ד חדשות. הפרויקט ממוקם בצמידות לפרויקטים נוספים של החברה ברחוב קוגל בחולון. סה"כ כלל הפרויקטים יכללו פינוי 268 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר נוספים, ובניית כ- 972 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור ברחוב קוגל בחולון.

47. פרויקט רחובות תל חי/ליבורנו/בנין העמק - בת-ים

ביום 2 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34, בנין העמק 5,7,9, בבת-ים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

48. פרויקט רחובות המרגנית/צה"ל - נשר

ביום 5 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי) וצה"ל 2-14 (זוגי) בנשר (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

49. פרויקט רחוב מעלה הבנים - מעלות

ביום 7 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 300-304, 311-312, 401-406 במעלות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

50. פרויקט רחוב מרסיי - חיפה

ביום 7 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מרסיי 24-30, 14-20 (זוגי) בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

51. פרויקט רחוב סעדיה גאון - חולון

ביום 29 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון, שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן תוקמנה 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות כ- 293 יח"ד חדשות.

52. פרויקט אלטר/דוד המלך לוד

ביום 23 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב אלטר 10-12 בלוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, שתצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלטר 9-11 ודוד המלך 3-7 בלוד. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 176 יח"ד קיימות ותחתן תוקמנה כ- 685 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

53. פרויקט "מגדלי היכל התרבות", ראשון לציון

ביום 13 במרץ 2025 נבחרה החברה על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן - בפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

1. צירופי 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 שולמה עד ידי החברה ביום 15 באוקטובר 2024. עם השלמת התמורה כאמור, מלוא המניות של חברת מגידו המוחזקות על ידי החברה מוחזקות כעת ללא שעבודים.

ג. ביצוע העסקה היה 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 ובמועד הרכישה, חברת 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:

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

1. צירופי עסקים (המשך)

שווי הוגן אלפי ש"ח	נכסים שוטפים:
7,701	מזומנים ושוי 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
265,601	
34,073	נכסים לא שוטפים:
554,404	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השוי המאזני
47,372	מלאי מקרקעין לבניה
624	נדל"ן להשקעה
636,473	רכוש קבוע, נטו
902,074	סה"כ נכסים
שווי הוגן אלפי ש"ח	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	
87	התחייבויות לא שוטפות:
42,020	התחייבות בגין הטבות לעובדים
42,107	מיסים נדחים
551,157	סה"כ התחייבויות
350,917	נכסים מזוהים נטו
(72,966)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
277,951	סך עלות הרכישה

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

1. צירופי עסקים (המשך)

התמורה הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 280,000 אלפי ש"ח ובנטרול רכיב המימון הגלום בתמורה, הסתכמה לסך של כ- 277,951 אלפי ש"ח. כאמור לעיל, ביום 15 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה ושולמה מלוא תמורת הרכישה.

עלות הרכישה

אלפי ש"ח	
280,000 (2,049)	תמורת הרכישה בניכוי רכיב המימון הגלום בתמורה
277,951	סך עלות הרכישה

מזומנים אשר שימשו לרכישה

7,701 (160,000)	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה מזומנים ששולמו תמורת הרכישה (נכון למועד הרכישה חלק מהתמורה נרשם כנגד זכאים)
(152,299)	מזומנים, נטו ששימשו לרכישה

ביום 28 בנובמבר 2024, פרסמה מגידו תשקיף להשלמה, של הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב, ואשר ישמש גם כתשקיף מדף של חברת מגידו. ביום 27 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, השלימה מגידו הנפקה ראשונה לציבור של סדרת אג"ח (סדרה א') בהיקף של 123 מיליוני ש"ח, אשר מגובה בשעבוד עודפים של שלושה פרויקטים של חברת מגידו, ונושאת ריבית שקלית שנתית (שאינה צמודה) בשיעור של 5.73%. עם השלמת ההנפקה כאמור, חברת מגידו הפכה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק נירות ערך, תשכ"ח- 1968 וכן לחברת אגרות חוב, כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט- 1999.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות

א. מידע כללי כמופיע במידע הכספי הנפרד של החברה

היקף ההשקעה בהון בחברה המאוחדת	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		זכויות בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק		31 בדצמבר 2024
	הלוואות	ערבויות				
531,577	*	692,628	100%	ישראל	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	
363,591	-	-	100%	ישראל	מגידו י.ק. בע"מ	
6,780	*	10,164	100%	ישראל	ס.י אבן בע"מ	
(7)	-	-	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	
1,041	-	33,689	80%	ישראל	אאורה פיבקו בת ים בע"מ	
(963)	-	19,337	100%	ישראל	אשדן אגמים בן צבי בע"מ	
-	-	-	100%	ישראל	אשדן התחדשות עירונית בן צבי בע"מ	
83,494	-	1,693	100%	ישראל	Aura Europe S.A	
2,079	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.	
<u>987,592</u>		<u>757,511</u>				
						<u>31 בדצמבר 2023</u>
306,846	*	580,060	100%	ישראל	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	
8,975	*	5,780	100%	ישראל	ס.י אבן בע"מ	
9,170	-	-	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	
939	-	32,170	80%	ישראל	אאורה פיבקו בת ים בע"מ	
44,818	-	1,583	100%	לוקסמבורג	Aura Europe S.A	
2,698	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.	
<u>373,446</u>		<u>619,593</u>				

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

א. מידע כללי כמופיע במידע הכספי הנפרד של החברה (המשך)

* החברה ערבה בערבות אשר בדרך כלל הינה בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של החברות המאוחדות כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים במסגרת הסכמי ליווי אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2024

1. אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר – אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל") - מהווה את הזרוע היזמית העיקרית של החברה ובאמצעותה מוחזקים מרביתם של הפרויקטים של החברה בישראל.
2. מגידו י.ק. בע"מ – ראה בהרחבה ביאור 7(ו) לעיל.
3. ס.י. אבן יזמות בע"מ - זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה וכן יחידות דיור בפרויקטים שנסתיימו.
4. אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ - חברה היתה בעלת הזכויות בפרויקט המעונות בקרית אונו והחל מאוקטובר 2019 עסקה בהפעלתו עד למכירתו בשנת 2021.
5. אאורה פיבקו בת ים בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי למגורים ומסחר בעיר בת ים, ראה ביאור 7ד(10) לעיל.
6. אשדן אגמים בן צבי בע"מ - זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה.
7. אאורה מרכזים מסחריים בע"מ – לאחר שינוי מבני שבוצע בקבוצה, חברה זו מרכזת את פעילות הנדל"ן המניב. החברה הזו מחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה לבדה או באמצעות חברות בנות. ראה גם ביאור 10 להלן.
8. אאורה תעשיות מרכז בע"מ – חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך פעילות נדל"ן מסחרי בעיר לוד, ראה ביאור 5ג(10) לעיל.
9. אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי במתחם הידוע בשם "מתחם מרגולין" בנס ציונה.
10. אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי ברחובות הטייסים וההסתדרות בשכונת רמת בן-צבי בנס ציונה.
11. אאורה לוד יזמות בע"מ - חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך הקמת פרויקט למגורים בעיר לוד, ראה ביאור 7ד(11) לעיל.
12. Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") - חברת אחזקות המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
13. BAS Development S.R.L. - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה, בעלת קרקע בעיר פלוישט ברומניה, עליה הוקם בנין מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נותרו 2 יחידות דיור למכירה. על הקרקע האמורה ניתן להקים עוד 6 בניינים.
14. Malibu Invest SRL - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה במקרקעין המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.
15. Chaplin Development SRL - חברה המחזיקה מקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה עליה הוקמו שני בנייני מגורים שכוללים 114 יחידות דיור וניתן להקים עוד שני בניינים בהיקף יחידות דיור זהה. על פי ההסכמות בין חברה זו לבין בנק שמימן את רכישת המקרקעין, במקרה של מכירת הדירות בפרויקט ו/או מימוש הפרויקט כולו, יהיה זכאי הבנק לשיעור של 50% מכל סכום העולה על 2.2 מיליון אירו בניכוי הוצאות שהוציאו בקשר לפרויקט. בנוסף לחברה זו קרקע נוספת בפיאטרה ניימץ ששטחה 17 דונם המיועדת לבניה למגורים. החברה בהליכי מכירת הקרקעות וצופה להשלים את המכירה בשנת 2025.
16. Spring Invest S.R.L. - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

- ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (המשך)
17. Aura Development S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה אשר מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות המאוחדות ברומניה.
18. Hospitality Resort International S.A - חברה אשר החזיקה בחברות שריכזו את פעילות החברה בארה"ב. ללא פעילות.

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

היקף ההשקעה בהון בחברה הכלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה/שותפות		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק	
	ערבויות	הלוואות			
	אלפי ש"ח				
					31 בדצמבר 2024
4	-	-	33%	ישראל	איי.בי.סי - עפולה ביזניס סנטר בע"מ
21	-	-	5.1%	ישראל	אה-בה-ציגלה-מה בע"מ
14,538	-	2,761	50%	ישראל	דיורים בע"מ
50,167	-	-	70%	ישראל	אאורה אימאג'ין גבעתיים, ש.מ.
14,584	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
79,314		2,761			
					31 בדצמבר 2023
13,795	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
13,795					

ב. מידע בדבר פעילות החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2024

1. Garrun IMCO centre S.R.L

בבעלות החברה מרכז המסחרי פעיל הידוע בשם Nasaud Shopping Center בשטח כולל של כ- 5,436 מ"ר בעיר בוקרשט ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה ונאמד בהתאם לשווי הוגן.

2. Sun Valley Company S.R.L

הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים. בשל העובדה שלא הוגדרו מועדי פרעון קרן וריבית להלוואה שהועמדה לחברה כלולה זו, במסגרת ישום 9 IFRS לראשונה, הלוואה זו סווגה ונמדדה בשווי הוגן. בעקבות האמור, יתרת ההשקעה בחברה כלולה זו אופסה.

3. אאורה אימאג'ין גבעתיים, ש.מ.

ראה באור 15.7 לעיל.

4. דיורים בע"מ

לדיורים שלושה פרויקטים, הכוללים 468 יח"ד, מתוכם שני פרויקטים, הכוללים כ-258 יח"ד, נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ובפרויקט נוסף, הכולל 210 יח"ד, החל הביצוע במרבית המגרשים במהלך שנת 2025. יצוין כי במהלך שנת 2024 חלקה דיורים דיבידנד בסך של 31.7 מיליון ש"ח (חלק החברה באמצעות חברת בת בבעלות מלאה 15.85 מיליון ש"ח).

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		בדוח על המצב הכספי של החברות הכלולות:
10,809	581,845	נכסים שוטפים
41,943	42,183	נכסים לא שוטפים
18,845	446,667	התחייבויות שוטפות
6,430	8,335	התחייבויות לא שוטפות
<u>27,477</u>	<u>169,026</u>	סה"כ הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		תוצאות הפעולות של החברות הכלולות בשנה:
3,876	116,471	הכנסות
2,311	12,091	רווח

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
217,974	259,094	יתרה ליום 1 בינואר
-	85,552	רכישות בתקופה
-	47,372	נדל"ן להשקעה שנוסף בצירוף עסקים
5,159	-	מיון ממלאי בניינים למכירה לנדל"ן להשקעה
-	(950)	מיון מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
5,920	69,726	עלויות הקמה ישירות
(3,190)	-	מימושים בתקופה
33,231	84,690	התאמת שווי הוגן
<u>259,094</u>	<u>545,484</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. קביעת השווי ההוגן (המשך)

ההכנסות הצפויות ממנו. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום הערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים.

להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה שונות.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה (קרקות פנויות) (רמה 3).

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

עליה/ירידת ערך שהוכרה בשנת 2024 (אלפי ש"ח)	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	תיאור הנכס שנמדד
1,513	3	גישת ההשוואה	31,642	מסחר האורן קרית אוננו (2)
5,450	3	גישת ההשוואה	43,987	מסחר רמת השרון – שלב ב' (3)
1,382	3	גישת ההשוואה	67,800	מסחר אאורה סיטי חדרה (4)
15,230	3	גישת ההשוואה	133,250	מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה ש.ה.ל לוד (5)
23,857	3	גישת ההשוואה	30,080	מסחר אימאג'ין גבעתיים (6)
19,222	3	גישת ההשוואה	23,475	מסחר LINK יהוד (7)
20,977	3	גישת ההשוואה	27,460	מסחר ודיור להשכרה רסקו חדרה (8)
(2,638)	3	גישת ההשוואה	28,500	דיור להשכרה ארוכת טווח באופקים (9)
(424)	3	גישת ההשוואה	8,200	קרקע לתעסוקה ומסחר באופקים (10)
(100)	3	גישת ההשוואה	11,300	קרקע בייעוד לתעשייה באילת (11)
221	3	גישת ההשוואה	86,400	קרקע להשבחה המיועדת למגורים בערד (12)

מידע נוסף

(1) כללי

ג. מידע נוסף

(1) בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה, לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים, אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה.

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,

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

104א(1), 104א ו-104ג לפקודת מס הכנסה.

(2) פרויקט האורן - קריית אונג

חלק המקרקעין המיוחס לבניית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 986 מ"ר בפרויקט האורן קריית אונג, המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 31.6 מיליוני ש"ח.

(3) אאורה רמת השרון - שלב ב'

חלק המקרקעין המיוחס לבניית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 2,052 מ"ר בפרויקט אאורה רמת השרון - שלב ב' המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5.4 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 43.9 מיליוני ש"ח.

(4) אאורה סיטי - חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבניית חזית מסחרית של שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 3,439 מ"ר בפרויקט אאורה סיטי בחדרה המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2043 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 67.8 מיליוני ש"ח.

(5) פרויקט ש.ה.ל לוד

במסגרת רכישת המקרקעין ב-ש.ה.ל לוד, נרכשו זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה העשויים להסתכם לכ- 25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן כ-6,400 מ"ר שטחי פלדלת (כ-100 יחידות דיור) להשכרה לזמן ארוך. חלק הזכויות שיוחס לנדל"ן להשקעה ברכישת המקרקעין הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2043 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 15.2 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 133.2 מיליוני ש"ח.

(6) פרויקט אימאג'ין גבעתיים

חלק המקרקעין המיוחס לבניית שטחים המיועדים למסחר בשטח עיקרי של כ- 960 מ"ר בפרויקט אימאג'ין גבעתיים המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 30.08 מיליוני ש"ח.

(7) LINK (אשכנזי) יהוד

חלק המקרקעין המיוחס לבניית שטחים המיועדים למסחר בשטח עיקרי של כ- 1,680 מ"ר בפרויקט אשכנזי יהוד המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 19.2 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 23.4 מיליוני ש"ח.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(8) פרויקט רסקו חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבניית שטחים מסחריים ודיור להשכרה בשטח עיקרי של כ- 5,500 מ"ר פרויקט רסקו חדרה, המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 20.9 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 27.4 מיליוני ש"ח.

(9) דיור להשכרה ארוכת טווח באופקים

מגרש ששטחו 23,783 מ"ר באופקים הכולל 3,657 מ"ר קרקע בשכונת נווה והיתרה בשכונת אפיקי נחל. החברה סיווגה את חלק הקרקע המיועד להקמת מתחם דירות להשכרה שצפוי לכלול 138 יח"ד שתושכרנה לתקופה של 15 שנים וכ-3,750 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 25.3 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) כנדל"ן להשקעה. מתוך יחידות הדיור המיועדות להשכרה, 100 תושכרנה במחיר מפוקח (בגובה 80% ממחירי השוק), 55 יחידות מיועדות למכירה בהתאם להחלטת רמ"י כמפורט להלן והיתרה תושכרנה במחירי שוק חופשי. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- (2.6) מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 28.5 מיליוני ש"ח.

ביום 20 ביוני 2024 התקבלה החלטה על ידי הנהלת רמ"י בנוגע ליישום החלטת מועצה קודמת המפרטת את התנאים על פיהם יותר לזוכים במכרז דיור להשכרה למכור יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח בתנאים המפורטים בהחלטה. בכוונת החברה ליישם את ההחלטה, וככל שתשלים מכירה של יח"ד כאמור, תסווג החברה את יחידות הדיור שנמכרו כמלאי חלף נדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן ביום המכירה.

(10) קרקע בייעוד לתעסוקה ומסחר באופקים

מגרש ששטחו 5,475 מ"ר בשכונת נווה באופקים למטרת מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה הפרויקט צפוי לכלול 9,260 מ"ר לתעסוקה וכ-440 מ"ר למסחר. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- (0.42) מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 8.2 מיליוני ש"ח.

(11) קרקע בייעוד לתעשייה באילת

מגרש ששטחו 8,733 מ"ר בפארק תעשייה שחורת ליד אילת למטרת תעשייה. למיטב ידיעת החברה הפרויקט צפוי לכלול 5,680 מ"ר לתעשייה. במהלך שנת 2024 חתמה החברה על שני הסכמי מכר לגבי שני מגרשים שכללו מכירה של מגרש בשטח 1,264 מ"ר בתמורה לסך של 1,950 אלפי ש"ח שהתמורה בגינו התקבלה במלואה למעט סך של כ-146 אלפי ש"ח שהתקבל בשנת 2025. מגרש נוסף בשטח 1,921 מ"ר נמכר בתמורה לסך של 2,890 אלפי ש"ח, מתוכם קיבלה החברה נכון לתאריך הדוח הכספי מקדמה בסך של 500 אלף ש"ח. היתרה בסך של 2,390 אלפי ש"ח התקבלה לאחר תאריך המאזן והעסקה הושלמה.

הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- (0.1) מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 11.3 מיליוני ש"ח.

(12) קרקע להשבחה המיועדת למגורים 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 שתשווקנה בשוק החופשי. נכון

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה למעט תשלום היתרה בגין הקרקע (לא כולל הוצאות הפיתוח) בסך כ-26.6 מיליון ש"ח (והוצגה בדוח הכספי על פי השווי הנוכחי ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 24.09 מיליון ש"ח לפי ריבית להיוון של 6% עד לאוגוסט 2026, וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו במכרז).

הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשווי ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-0.22 מיליון ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-86.4 מיליון ש"ח. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע ל-1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר, וכן כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
20,473	20,473
20,473	20,473

מוניטין (ב')

ב. בחינת ירידת ערך שנתית

המוניטין המיוחס לפעילות אאורה ישראל - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אמדה החברה את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים וקבעה כי לא חלה ירידה בערכו של המוניטין. סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים בה נכללת פעילות אאורה ישראל נאמד על-ידי חישוב שווי שימוש. לצורך חישוב שווי השימוש, נעשה שימוש בשיעור ניכיון של 8.6% ולמועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך למוניטין. גידול של 0.3% בשיעור הניכיון יביא לקיטון של כ-1,517 אלפי ש"ח בשווי השימוש. קיטון של 0.4% בשיעור הניכיון יביא לגידול של כ-2,040 אלפי ש"ח בשווי השימוש.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
840,767	1,549,593
10,000	-
850,767	1,549,593

מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (ב)
מאחרים (ג)

ב. ההלוואות מתאגידים בנקאיים (לרבות מוסדות פיננסיים) התקבלו ברובן במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות. ההלוואות הינן בש"ח ונושאות בעיקרן ריבית משתנה בשיעור שנתי של הפריים בתוספת 3.5%-0.4% נכון ליום 31 בדצמבר 2024. (ליום 31 בדצמבר 2023 פריים בתוספת 1.4%-0.6%). לעניין בטחונות, ראה באור 15 להלן.

ג. ההלוואות מאחרים הינן בש"ח ונושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של פריים + 2.6%. ההלוואה נפרעה במלואה בשנת 2024.

								באור 13: - אגרות חוב	
								א. הרכב	
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	בסיס הצמדה	מועד תשלום ריבית	מועד תשלום קרן	התחייבות לתשלום	שיעור וסוג ריבית	ערך נקוב בהנפקה אלפי ש"ח	מועד הנפקה	
אלפי ש"ח									
109,292	-	ללא	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 40% ו- 40% ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2024, בהתאמה.	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 230 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	שנתית, 4.75% קבועה	264,000	נובמבר / 2019 נובמבר 2020/יולי 2023	סדרה ט"ו / הרחבה
214,796	162,486	ללא	תשלום חצי שנתי בחודשים מרץ וספטמבר כל שנה	ביום 30 בספטמבר 2023 תשלום ראשון בשיעור של 11.1%, ולאחר מכן כל חצי שנה תשלום נוסף בשיעור 11.1% עד ליום 31 במרץ 2027, ביום 30 בספטמבר 2027 תשלום תשיעי ואחרון בשיעור של 11.2%	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 320 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	שנתית, 3.5% קבועה	250,000	יולי 2021/ יוני 2022 / יולי 2022 / נובמבר 2022	סדרה ט"ז/ הרחבות
178,480	316,963	מדד המחירים לצרכן - מדד בסיס 1/2023	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי כל שנה	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25%. 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25%, ביום 31 בינואר 2029 תשלום אחרון בשיעור של 30%.	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 425 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	שנתית, 3.85% קבועה צמודת מדד	423,000	פברואר /2023 יולי 2023/ נובמבר 2023/מרץ 2024	סדרה י"ז/ הרחבות
-	297,314	ללא	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ביום 31 בדצמבר 2025 תשלום ראשון בשיעור של 10%, ביום 31 בדצמבר 2026 תשלום שני בשיעור של 12.5%. 31 בדצמבר 2027 תשלום שלישי בשיעור של 12.5%, ביום 31 בדצמבר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30%, ביום 31 בדצמבר 2029 תשלום אחרון בשיעור של 35%.	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 425 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	שנתית, 6.15% קבועה	300,000	ינואר 2024/ אוקטובר 2024	סדרה י"ח/ הרחבות
502,568 (305,904)	776,763 (584,888)			סה"כ בניכוי חלויות שוטפות					
196,664	191,875								

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי פרעון של קרן אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח
	85,500
	156,754
	172,942
	169,692
	200,630
	785,518

ג. אמות מידה פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2024		על פי שטרי הנאמנות				
יחס חוב פיננסי ל-Cap	יחס עודפים	התחייבות ליחס חוב פיננסי ל- Cap	מגבלת הון עצמי מינימלי (אש"ח)	התחייבות ליחס עודפים מינימלי	זכות לעודפי פרויקט ששועבדו	
63.2%	ל.ר.	78%	300,000	ל.ר.	ל.ר.	סדרה ט"ז
63.2%	ל.ר.	75%	400,000	ל.ר.	ל.ר.	סדרה ז'
63.2%	ל.ר.	75%	570,000	ל.ר.	ל.ר.	סדרה ח"

* יחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו, בהתאם לאמור בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

ד. מידע נוסף

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו)

ביום 31 בדצמבר 2024, ביצעה החברה פירעון סופי ומוחלט של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ובכך יצאו אגרות החוב (סדרה ט"ו) מהמחזור ונמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה. בנוסף, הוסרו השעבודים שנרשמו על ידי החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) על יתרת העודפים בפרויקטים אאורה בן שמן ואאורה רמת השרון – שלב א'.

3. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')

בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז'), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021. אגרות החוב (סדרה ז') דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Baa1.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 75,639 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, החל מיום 30 בספטמבר 2023, בשיעור של 11.10% מהקרן כל אחד (להוציא התשלום התשיעי והאחרון, ביום 30 בספטמבר 2027, בשיעור של 11.20% מהקרן).

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ז') הינה 3.50%. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ז'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-300 מיליוני ש"ח, סף מקסימאלי על נטילת הלוואות סולו ביחס של עד 23% מסך המאזן המאוחד ויחס החוב הפיננסי ל-CAP, נטו לא יעלה על 78%.

4. הנפקת אגרות חוב – הרחבות (סדרה ז')

(1) ביום 6 ביוני 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 26,040,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 962 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור, עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 102,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב סדרה ט"ז והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב שהונפקו במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

(2) ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-99,383 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 207,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב סדרה ט"ז, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית כאמור כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

5. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז כולל הרחבה)

א. בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2029 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן.

ב. ביום 14 בנובמבר 2023, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית הנ"ל, הוקצתה

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) (סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז), שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שתוארו בדוח הצעת המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, תהיינה זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז), שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר, בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

ג. ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 123,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ- 129,027 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.ג.. הקצאת אגרות החוב במסגרת ההקצאה הפרטית, בוצעה בחודש אפריל 2024 בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) - סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) והן תהווה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, יהיו זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שחל ביום 31 ביולי 2024.

6. הרחבת אגרות חוב סדרה ט"ו וסדרה י"ז והענקת כתבי אופציה (לא סחירים)

ביום 19 ביולי 2023, השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח. התמורות שהתקבלו במסגרת הנפקת חבילות אלו, יוחסו תחילה לרכיבי האופציות שבחבילות, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכות שווי ממערכי שווי בלתי תלויים. יתרת התמורות יוחסה לאגרות החוב.

7. 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-118,554 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%, שתשולם 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 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים ויחס החוב הפיננסי ל-CAP, נטו לא יעלה על 75% לתקופה של שני רבעונים רצופים.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

ב. ביום 6 באוקטובר 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 ש"ח 125,880,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה, 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..

ג. ביום 31 באוקטובר 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 ש"ח 54,120,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה, 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, בסעיפים ב' ו ג' לעיל, 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 תהווה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור.

8. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ע"י מגידו י.ק. בע"מ - חברה בת בבעלות מלאה

ביום 28 בנובמבר 2024, פרסמה מגידו תשקיף להשלמה, של הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב, ואשר ישמש גם כתשקיף מדף של חברת מגידו. ביום 27 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, השלימה מגידו הנפקה ראשונה לציבור של סדרת אג"ח (סדרה א') בהיקף של 123 מיליוני ש"ח, אשר מגובה בשעבוד עודפים של שלושה פרויקטים של חברת מגידו, ונושאת ריבית שקלית שנתית (שאינה צמודה) בשיעור של 5.73%. עם השלמת ההנפקה כאמור, חברת מגידו הפכה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 וכן לחברת אגרות חוב, כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט- 1999.

ה. דירוג החברה וסדרות אגרות החוב

ביום 29 בספטמבר 2024, העלתה מידרוג את דירוג החברה ואגרות החוב שהונפקו על ידה (סדרות טו', טז', יז' ו - יח') מ - A3.il ל - A2.il.

באור 14: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
105,591	177,153	חובות פתוחים המחאות לפירעון
45,340	89,063	
<u>150,931</u>	<u>266,216</u>	

באור 14: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

לחברה קיימים 3 ספקים מהותיים בתחום קבלני הביצוע אשר היקף התשלומים אליהם ביחס לכלל התשלומים לספקי החברה הינם כדלקמן :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
%		
49%	25%	ספק א'
8%	11%	ספק ב'
8%	8%	ספק ג'

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
330	46,262	מוסדות
33,717	53,396	הפרשה לתיקוני בדק
5,632	7,554	הפרשה לתביעות
29,494	46,372	הוצאות לשלם
4,855	14,348	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
9,978	30,361	שותפים בפרויקטים
2,613	6,219	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,129	4,195	אחרים
88,748	208,707	

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, אשר ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמות לסך של כ- 1,550 מיליון ש"ח וכן מסגרות אשראי אחרות (ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע וערבויות כספיות) שהועמדו לטובת החברה במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים, מובטחות בשעבודים ללא הגבלת סכום על כל זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט שיוקם עליהם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, בזכויותיה כלפי רוכשים ו/או בעלי זכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.
2. שעבוד זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים - ראו באור 7'ד.
3. שעבוד מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי ואחרים - ראו באור 5.

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות

1. התקשרות החברה עם בעל השליטה בקשר עם ניהול החברה - ראה באור 22ד'.
2. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין - ראה ביאור 22ג'.

ג. התחייבויות תלויות

1. בחודש יוני 2020 הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, מטעם מי שלטענתו הינו בעל מניות בחברה, כנגד החברה. עיקר הטענות העולות מהבקשה נוגעות לכאורה, ולפי הנטען בה, לרכישה ומכירה של נכס מקרקעין שביצע מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לטענת מגיש הבקשה, יש ברכישת נכס המקרקעין ובמכירתו ניצול לכאורה של הזדמנות עסקית שלא כדין ועל חשבון החברה.

בקשת הגילוי מעלה טענות שונות גם כנגד נושאי משרה בחברה בעבר ובהווה. הדירקטוריון הסמיך את ועדת הביקורת לדון ולבחון את הבקשה, ולהציג בפניו את המלצות הוועדה בדבר האופן שבו על החברה לפעול. החברה הגישה התנגדות לבקשת הגילוי. לאור תשובת החברה לבקשת הגילוי, לפיה, בין היתר, אין בידי החברה איזה מהמסמכים אותם דרש לידיה מבקש בקשת הגילוי, בחודש ספטמבר 2020 החליט המבקש למחוק בשלב זה את בקשת הגילוי, בהסכמת החברה ובקשת הגילוי נמחקה בהתאם.

בהמשך לכך, בחודש ינואר 2022 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת כנגד מר יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, מטעם אותו המבקש, אשר הטענות בה דומות בעיקרן לאלו שעלו מבקשת הגילוי. דירקטוריון החברה החליט להסמיך את ועדת הביקורת לגבש את עמדת החברה ביחס לטענות האמורות בבקשה האמורה. במהלך חודש מרץ 2022 הומצאה לחברה בקשה נוספת לאישור תובענה כנגזרת כנגד בעל השליטה בחברה, וכנגד צדדים אחרים (להלן: "בקשת האישור") מטעם מבקש אחר, באותו עניין, אשר הטענות בה דומות בעיקרן לאלו שעלו מבקשת האישור. ביום 10 באפריל 2022, הגישו המבקשים הודעה ובקשה לפיה אלו הגיעו להסכמות בדבר ניהול משותף של ההליך, משכך בחודש מאי 2022 אישר בית המשפט לשני המבקשים להגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת מתוקנת ומאוחדת. בקשה זו תכלול את כל הראיות, הטענות והעילות שבשתי הבקשות. ביום ראשון ביוני 2022 הוגשה הודעה מטעם המבקשים על הגשת כתב תביעה מתוקן ומאוחד, הבקשה המאוחדת כוללת שילוב של טענות שעלו בבקשות המתחרות ובבקשת התיקון. בבקשה לאישור התביעה הנגזרת טוענים המבקשים כי לחברה נזק משום שנמנעה מהחברה הזכות לרכוש את המקרקעין ולהשיא ערך ורווח לחברה באמצעות כך. לפי טענותיהם הנזק מורכב מרווח שנטען שבעל השליטה הרוויח בסך נומינאלי של 43 מיליון ₪ (בעוד בעל השליטה מכחיש את היקף הרווח הנטען, מעבר לכך שהוא מכחיש את קיומה של עילת תביעה נגדו) וכן מכך שנמנעה מהחברה האפשרות הממשית להפיק רווחים מהמקרקעין באמצעות הקמת מתחם הקמפוס והשכרתו. במהלך דיון בחודש נובמבר 2023 הוצע לצדדים לפנות להליך גישור והצדדים נעתרו להצעה. ישיבת הגישור הראשונה נקבעה לחודש פברואר 2024. הליך הגישור לא צלח ובית המשפט ביקש את עמדת הצדדים לגבי קבלת עמדת רשות לניירות ערך והיועצת המשפטית לממשלה בנוגע לתיק. המבקשים הודיעו כי הם מעדיפים שלא לעכב את ההליך לשם קבלת עמדות שכאלו והחברה ובעל השליטה התנגדו לכך. יתכן כי בית המשפט יחליט לקבל את העמדות.

עמדת החברה בנוגע לבקשת לאישור תביעה נגזרת, היא שאין לחברה עילת תביעה כנגד בעל השליטה. דירקטוריון החברה החליט כי זו עמדת החברה באמצע את המלצת ועדת הביקורת של החברה, שמונתה כוועדה מיוחדת לענין זה, ושגיבשה את המלצתה בעקבות חוות דעת שקיבלה מאת פרופ' למשפטים, מומחה בעל שם ביני התאגידים, שקבעה שאין לחברה עילת תביעה כנגד בעל השליטה. עמדת החברה היא גם כי בנסיבות אלו אין מקום להתערב בהחלטת מוסדות החברה שלא להגיש תביעה כנגד בעל השליטה. לפי עמדת החברה גם הטענות של המבקשים בנוגע לנזקים שכביכול נגרמו לחברה מכוח הנטען כלפי בעל השליטה אינן מבוססות.

2. ביום 29 בדצמבר 2021 נתקבלה בידי החברה, החלטת מנהל מע"מ בהשגה על שומת עסקאות, ועל שומת תשומות, שהגישה החברה, כנגד החלטת מנהל בשומה, במסגרת זו,

קבע המנהל כי היה על החברה לדווח על מס עסקאות בסך של 5,432,388 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי צמדה, וכן כי החברה לא היתה רשאית לנכות את מס התשומות הכלול בחשבוניות המס שהוצאו לה, בסך של 1,969,550 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. נימוקי ההחלטה בהשגה הנוגעת לשומת העסקאות, הינן כי לגישת המנהל על החברה היה לדווח במסגרת עסקאותיה החייבות, על מתן שירותי בנייה לרשות המקומית, בכל הנוגע למטלות ציבוריות שהחברה ביצעה, זאת על אף שהחברה שילמה את מלוא אגרות וההיטלים, ועל אף שהיה מדובר בהעקת מבני ציבור קיימים. בעניין, שומת התשומות, טענות מנהל המע"מ כי החברה לא הייתה רשאית לנכות את מס תשומות הכלול בחשבוניות המס, שהוצאו לה, בידי עורכי הדין אשר העניקו לחברה שירותים משפטיים הנוגעים לבעלי זכויות בפרויקט פינוי בינוי, על אף שלגישת יועציה המשפטים של החברה, זו היתה רשאית לנכות את מס התשומות. לעניין מס התשומות, בחודש יוני 2024 נחתם הסדר דיוני בו נקבע כי מס התשומות ישולם רק לאחר פסיקת בית המשפט העליון בקשר לערעור שהגיש מע"מ בקשר לנושא זהה. בחודש מרץ 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי, על החלטת המנהל. בחודש דצמבר 2022 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי והצדדים הופנו לדיון בפשרה. הפשרה לא צלחה ובחודש פברואר 2025 התקבל פסק דין שקיבל חלק מטענות החברה אשר במסגרתו חויבה

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

- החברה לשלם סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לערער על פסק הדין האמור.
- להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, לחברה קיימת הפרשה מספקת בספריה.
3. ביום 29 בספטמבר 2021 הגישו קאירו עדי טוהר וחכמי דוד ("המבקשים") לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה נגד החברה ("התובענה") ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית ("בקשת האישור"). עניינן של בקשת האישור והתובענה בטענת המבקשים, כי סעיף ההצמדה בחוזה המכר של החברה הוא סעיף מקפח בחוזה אחיד. הסעיף האמור בחוזה המכר קובע כי התשלומים שמבוצעים, במסגרת חוזה המכר, במחצית הראשונה של חודש קלנדרי (בין ה-1 ל-15 לחודש) יוצמדו למדד העתידי הבא, שיפורסם לאחר התשלום בפועל ("סעיף ההצמדה"). כך, לטענת המבקשים, כופה החברה על רוכשי הדירות בפרויקטים שהיא מבצעת גביית מדד נוסף, עתידי ובלתי ידוע במועד התשלום בפועל, ממנו היא נהנית באופן פסול. שווי התובענה הוערך על ידי המבקשים בסך של 7,318 ש"ח הסעד קבוצתי הוערך על ידי המבקשים בסך של למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח. ביום 28 במרץ 2022 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור. בתשובתה טענה החברה, בין היתר, כי בקשת האישור חסרת בסיס בין ביתר בשל כך שחוזה המכר אינו חוזה אחיד ונחתם לאחר מו"מ בין הצדדים, סעיף ההצמדה אינו מקפח מכיוון שהוא תנאי מסחרי לכל דבר, שעוסק בתמורה וכן מטעמים נוספים. ביום 8 בספטמבר 2022, הגישו המבקשים בקשה למתן הודעה ליועצת המשפטית לממשלה בקשר עם התובענה לפי סעיף 20 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, על מנת שהיועצת המשפטית לממשלה תוכל לשקול את התייצבותה להליך. הצדדים החלו הליך גישור. לאור השלב בו מצוי ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
4. ביום 4 במרס 2019 הוגשה על ידי צד ג' תביעה למתן חשבונות, ולאכיפה כנגד חברת אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה ישראל"), בקשר עם הסכם אשר נחתם בין הצדדים בנוגע לפרויקט "מתחם אילת" ברמת השרון, המבוצע על ידי החברה. בהמשך, בימים 10 בנובמבר 2019 ו-10 בנובמבר 2020 הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן, במסגרתו העריכה את הסעד הכספי הנתבע על ידה, ביחס לשלב א' של הפרויקט בלבד, בסך של 17,336,311 ש"ח ובתוך כך שינתה את זהות הנתבעים לחברת אאורה ישראל, אאורה השקעות ומר יעקב אטרקצ'י באופן אישי. התובעת הגישה את התביעה על בסיס הסכם שנחתם ביום 27 בפברואר 2013, במסגרתו נכתב כי התובעת הביאה את המכרז לידיעת אאורה ישראל, כי הוחלט להגיש את ההצעה למכרז תוך שיתוף פעולה איתה, כי התובעת תלווה, תייעץ ותסייע בכל הנוגע להגשת ההצעה למכרז ובכל הדרוש מול הגופים והרשויות הרלוונטיים, וכי היא תרכז את כל נושא החתמת הדיירים המתגוררים במתחם הפרויקט. לטענת התובעת, היא ביצעה את המוטל עליה במסגרת הפרויקט, ועל כן היא זכאית לתמורה הקבועה בו – 2% מהתמורה שתקבל ממכירת כל דירה בשוק החופשי

ללא מע"מ, בצירוף מע"מ כדין. אאורה ישראל, אאורה השקעות ומר יעקב אטרקצ'י הגישו כתב הגנה בו נטען כי לאחר שנחתם ההסכם עם התובעת הוא נזנח ופקע, כי לא קיימת יריבות בין הצדדים וכי התובעת היא זאת שהפרה את ההסכם כאשר לא מילאה את חובותיה. זאת, כאשר אאורה השקעות נושאת בעלויות העצומות של הקמת הפרויקט ובסיכונים הגלומים בו. לאחר הגשת ראיות הצדדים, נערכו דיוני הוכחות במהלכם נחקרו עדי התובעת וחלק מעדי הנתבעים. התובעת הגישה את סיכומיה בחודש אפריל 2024 והתובעים יגישו את סיכומיהם בחודש מרס 2025. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה משפטיים, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

5. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות נוספות שונות. הקבוצה הכירה בהפרשות נאותות בגין תביעות אלו בסך של כ- 7,554 אלפי ש"ח, בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה, וזאת בהתבסס, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באשר לסיכויי התביעות.

הון - :16 באור

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024	
רשום מונפק ונפרע		רשום מונפק ונפרע	
מספר המניות		מספר המניות	
273,690,010	1,000,000,000	282,279,670	1,000,000,000

מניות רגילות ללא ע.ג.

ב. הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות ומימוש כתבי אופציה

1. 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.

2. ביום 17 בדצמבר 2024, מומשו 3,000,000 כתבי אופציה למניות החברה. התמורה הכוללת בגין מימוש כתבי האופציות והנפקת המניות הסתכמה לסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

ג. הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה

1. ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים (חלקם עובדי החברה וחלקם נותני שירותים) במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023,

ג. הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה (המשך)

לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית"). תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 3.31 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 8.25 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 8.25 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר הבסיס (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 43.41%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות

לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 3.9%; (8)

תשואת דיבידנד צפויה של 0.92%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%. הקצאת האופציות הינה הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית, בהתאם לתקנות הצעה פרטית. בכפוף לכך שכל אחד מהניצעים יועסק בתור עובד או יספק שירותים לחברה או בחברה קשורה במועד ההקצאה וההבשלה (למעט אם סיום מתן השירותים או ההעסקה בחברה או בחברה הקשורה היה כתוצאה ממוות או נכות (כהגדרתה בתוכנית האופציות)), יחולו תקופות ההבשלה כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

2. ביום 7 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה ועובדים בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023. תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 10.86 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 23.73 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 21.67 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר המניה בתום יום המסחר שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 45.24%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 4.26%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.6%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%.

תקופות ההבשלה יחולו כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

באור 16: - הון (המשך)

ד. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי, הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה). המדיניות תחול לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל הינה מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

חלוקות דיבידנד בשנת הדוח

1. 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.
 2. ביום 8 באוקטובר 2024, 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.
- הדיבידנדים יחולקו 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. נכון למועד דוחות כספיים אלו שולם הדיבידנד האמור במלואו.
- ה. ביום 13 באפריל 2022 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר תיקונים בתקנות 14 ו-31 לתקנון ההתאגדות של החברה, שעיקרם אימוץ תקנה 2(א) לתקנות ההצבעה בדבר אופן הצבעה באסיפה כללית שעל סדר יומה הנושאים המנויים בתקנה כאמור, וכן אופן קבלת החלטה על חלוקת דיבידנד בחברה בהתאם לדרכים המנויות בסעיף 307 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ללא צורך באישור האסיפה, בהתאמה.

באור 17: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
10,566	12,866	18,142
5,454	6,075	9,639
3,878	5,610	6,677
3,596	3,600	3,836
1,064	1,694	2,147
1,399	1,853	1,759
2,299	(1,699)	2,366
1,064	1,950	2,442
<u>29,320</u>	<u>31,949</u>	<u>47,008</u>

באור 18: - הוצאות והכנסות אחרות

- א. הוצאות אחרות בשנים קודמות, כללו עלויות שנתהוו לחברה בגין אחזקותיה (בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק, במסגרת הליך משפטי שהתנהל בקשר עם הנכס. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, רשמה החברה הוצאות אחרות בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח (כ- 6.3 מיליוני ש"ח לאחר השפעת המס), בגין התביעה כאמור. בנוסף, כללו ההוצאות האחרות הפסד בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח, בגין מימוש נכס נדל"ן להשקעה מבואות קיסריה - מרכז מסחרי.
- ב. בשנת 2022 רשמה החברה רווח כתוצאה מעליה לשליטה בחברה מוחזקת בסך של כ- 40.1 מיל' ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות אחרות.

באור 19: - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות מימון
417	2,093	3,393	ריבית והפרשי שער מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,705	-	2,256	שיערוך ניירות ערך סחירים
7,682	73,793	62,013	הכנסות מימון אשראי לקוחות
<u>10,804</u>	<u>75,886</u>	<u>67,662</u>	
			ב. הוצאות מימון
23,900	30,684	47,187	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
9,048	46,380	32,126	הוצאות מימון אשראי לקוחות ושרותי בנייה
-	1,090	-	שיערוך ניירות ערך סחירים
35,054	47,106	74,370	הוצאות מימון בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
68,002	125,260	153,683	
(29,351)	(26,649)	(39,874)	בניכוי - הוצאות מימון שהונו לנכסים כשירים
<u>38,651</u>	<u>98,611</u>	<u>113,809</u>	

באור 20: - מסים על הכנסה

- א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה**
- בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.
- ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה**
- בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2018 יופחת לשיעור של 23% (במקום 24%).
 - כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.
 - שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן ברומניה הינו בשיעור של 16%.
- ג. שומות מס**
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019. לחברות המאוחדות טרם נערכו שומות מס סופיות ממועד היווסדן.
- ד. יצירת נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה**
- ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל, הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה בסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח. החברות הבנות הכירו בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו.
 - בחודש פברואר 2024, חתמה החברה הבת אאורה יורופ אס.אי בע"מ, המאוגדת בלוקסמבורג ותושבת ישראל לצרכי מס, הסכם שומות מס לשנים 2021-2013 לפיהן הוכרו לה, על ידי רשות המסים, הפסדים עסקיים בסך של כ-170 מיליון ש"ח וכן הפסדים הוניים בסך של כ-86 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה הבת בנכס מס בסך של כ-

39 מיל' ש"ח בגין הפסדים אלו לאור העובדה כי במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ייעדה הנהלת החברה ארבעה פרויקטים אשר ייבנו וישוקו באמצעות אאורה יורופ ואשר החברה צופה כי הרווחיות הצפויה בפרויקטים אלו גבוהה מסך ההפסדים שהוכרו לאאורה יורופ. החברה צופה כי תחל להכיר ברווח בגין הפרויקטים האמורים במהלך השנים 2026-2027. ארבעת הפרויקטים שיועדו לאאורה יורופ ליום הדוח הינם:

- א. רמת השרון התלמים. פרויקט הכולל פינני 17 בתים פרטיים בשטח של כ- 10,000 מ"ר ובניית כ- 500 יח"ד חדשות.
- ב. חיפה רחוב אדמונד פלג. פרויקט הכולל פינני 65 דיירים קיימים ובניית כ- 306 יח"ד חדשות.
- ג. בת ים שדרות ירושלים 44-46. פרויקט הכולל פינני 70 דיירים קיימים ובניית 220 יח"ד חדשות.
- ד. לוד רחוב דוד המלך מתחם 4. פרויקט הכולל פינני 138 בעלי דירות קיימים ובניית כ- 516 יח"ד חדשות.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024	2023	2024	
		אלפי ש"ח			
1,413	3,614	34,736	10,627	45,771	נכסי מסים נדחים
(1,661)	(10,117)	-	-	-	הפסדים מועברים מלאי בניינים למכירה
(248)	(6,503)	34,736	10,627	45,771	
					התחייבויות מסים נדחים
(17,138)	(7,252)	(19,407)	46,267	65,388	נדל"ן להשקעה מלאי בניינים למכירה
-	(20,450)	(15,468)	34,422	90,489	הפרשים זמניים אחרים
(752)	273	414	569	2,165	
(17,890)	(27,429)	(34,461)	81,258	158,042	
(18,138)	(33,932)	275	(70,631)	(112,271)	מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
13,680	397	31,695	מסים שוטפים
18,138	33,932	(275)	(הכנסות) הוצאות מסים נדחים
6	261	(2,259)	מסים בגין שנים קודמות
31,824	34,590	29,161	

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
172,833	152,934	389,363	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
39,752	35,175	89,553	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:
עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
(131)	(202)	(949)	חלק החברה ברווחי חברה כלולה
(146)	17	8	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס ויצירת מסים נדחים בשיעור מס אחר
(9,231)	(95)	(67)	הכנסות פטורות
-	-	(16,782)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
1,613	(134)	-	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
-	-	(40,400)	הפרשים זמניים משנים קודמות בגינם נוצרו מסים נדחים בשנה הנוכחית
241	53	262	הוצאות לא מוכרות
6	261	(2,259)	מסים בגין שנים קודמות
(280)	(485)	(205)	הפרשים אחרים
31,824	34,590	29,161	מיסים על הכנסה

באור 21: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022		2023		2024		
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	
140,538	256,198,210	117,686	260,289,516	360,140	278,215,082	כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי
-	739,582	-	661,600	-	1,894,401	השפעת מניות פוטנציאליות מדללות
140,538	256,937,792	117,686	260,951,116	360,140	280,109,483	לצורך חישוב רווח מדולל

באור 22: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
8,000	8,000	8,000	1. קבלת שירותים משפטיים - ראה סעיף ג להלן.
-	-	381	2. שכר עבודה - ראה סעיף ה' להלן
3,000	3,000	3,000	3. שכר אנשי מפתח: דמי ייעוץ, ניהול ושכר עבודה (כולל בונוס) - מנכ"ל החברה - ראה סעיף ד' להלן.
587	600	836	שכר דירקטורים
4	5	6	מספר המקבלים
6,858	6,611	9,636	שכר אנשי מפתח (נושאי משרה בחברה)
7	8	10	מספר המקבלים

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,290	1,478	מוצג בחייבים ויתרות חובה
16,782	21,765	מוצג בזכאים ויתרות זכות (במסגרת הוצאות לשלם)

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין

ביום 13 בנובמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין), התש"ס-2000, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (להלן בסעיף זה: "משרד אטרקצ'י") שבבעלותה המלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 וכן תיקון ואשרור ההתקשרות הקודמת עם משרד אטרקצ'י, שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015.

בתמורה למתן השירותים המשפטיים, בגין פרויקטים שהועברו לטיפולו, משרד אטרקצ'י זכאי לשכר טרחה בשיעור של 1.5% מהתמורה לחברה (לפני מע"מ) בכל חוזה מכר מחייב למכירת דירה שייחתם בין החברה ו/או חברות הקבוצה בישראל לבין רוכשי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ושיעור של 1.2% מהתמורה כאמור (לפני מע"מ) במסגרת פרויקטים אחרים וזאת גם לאחר חלוף 3 שנים מתחילת ההתקשרות כאמור. כמו כן, גם בגין שירותיו של משרד אטרקצ'י בקשר לפרויקטים שהועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הקודמת שאושרה בשנת 2015 כאמור, זכאותו לתמורה שטרם שולמה לו בגינם תמשיך והיא תותאם ותהיה בהתאם לשכר הטרחה האמור.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

12 פרויקטים קיימים דאז, שהועברו בעבר לטיפולו של משרד אטרקצ'י וטרם נמכרו בהם יחידות דיו, הטיפול בהם הועבר למשרדים חדשים, וזאת ללא תשלום פיצוי כלשהו על ידי החברה למשרד אטרקצ'י; הוסדרה הפחתת העברת פרויקטים חדשים עד שנת 2021 שאז הופסקה העברת פרויקטים חדשים למשרד אטרקצ'י; ונקבעה הגבלה בדבר היקף התשלום השנתי של החברה למשרד אטרקצ'י לסך של 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בכל שנה קלנדרית.

ד. ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הנהגה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי ההעסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות הכללית של החברה להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2024 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ - 1.5 מיליון ש"ח. החברה כללה הפרשה בגינו בסעיף הנהלה וכלליות בדוח על הרווח הכולל בשנת 2024.

ה. 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 הנהגה 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 חשבונת 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 חשבוננו, 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 חשבונות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, נחום יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של נחום טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

נחום יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2024 המענק יהיה באופן יחסי לתקופת 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 והדירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

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.

1. אישור תנאי העסקה של מר ארז אטרקצ'י

ביום 26 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר ארז אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל מערך חוזים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") ארז 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.

ארז צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונתו ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. ארז יהיה זכאי ל - 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה

לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של ארז רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור ארז הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מארז, על חשבוננו, 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 חשבונות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, ארז יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של ארז טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

ארז 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 2025 היעדים ייקבעו בסמוך לאחר אישור האסיפה. 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 מערך החוזים ומתייחסים למדדים הבאים: יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, עמידה בהוצאות מנהל תקין פנימיים וחיצוניים, יעדי שיווק ומכירה, נתוני מכירות בפועל (ביחידות ובערכים נומינאליים) ורווח לפני מס. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או ארז יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו, רון רומני ודולר ארה"ב.

לקבוצה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה נטו חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של האירו (סיכון תרגום שער חליפין). החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים נטו של פעילות החוץ במזרח אירופה מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות באירו.

2. סיכון אשראי

ההכנסות של חלק מהחברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות הנ"ל עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות. בנוסף, הקבוצה העמידה אשראי ובטוחות לקבלנים במסגרת מימון פרויקטים ולפיכך קיים לחברה סיכון אשראי בגין יתרות אלו. בפעילות של מכירת דירות מגורים אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, מכיוון שהמכירות מובטחות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן, והחברה אף זכאית למקדמות לאורך התקדמות הבנייה.

3. סיכון שיעור ריבית

מרבית הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים. אגרות החוב, אגרות החוב להמרה וחלק מההלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית קבועים החושפים את הקבוצה לסיכון שווי הוגן.

4. סיכון מדד

החברה אינה חשופה לסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2024

באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
אלפי ש"ח							
	266,216	-	-	-	-	-	266,216
15	163,191	3,824	1,402	-	-	-	168,417
12	819,805	715,801	36,060	28,880	-	-	1,600,546
	4,256	3,826	3,128	2,738	4,107	-	20,793
13	121,573	187,812	196,990	186,900	208,929	-	902,204
	-	26,600	-	-	-	-	26,600
	101	-	-	-	-	-	101
	<u>1,375,142</u>	<u>937,863</u>	<u>237,580</u>	<u>218,518</u>	<u>211,667</u>	<u>4,107</u>	<u>2,984,877</u>

ליום 31 בדצמבר 2023

באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
אלפי ש"ח							
	150,931	-	-	-	-	-	150,931
15	50,176	-	-	-	-	-	50,176
12	540,740	278,751	34,694	-	-	-	854,185
	2,362	2,432	1,982	383	-	-	7,159
13	185,019	67,852	101,578	107,402	48,437	55,604	565,892
	<u>929,228</u>	<u>349,035</u>	<u>138,254</u>	<u>107,785</u>	<u>48,437</u>	<u>55,604</u>	<u>1,628,343</u>

(*) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(**) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(***) מועדי פרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שמקורם בהסכמי ליווי מוצגים בהתאם להתחייבות החוזית למרות שהפרעון בפועל צפוי בעיקרו בסמוך למועד גמר הפרוייקטים, כנגד גביית תקבולים מרוכשי יחידות הדיור.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח			
514,556	802,402	502,568	776,763
514,556	802,402	502,568	776,763

התחייבויות פיננסיות (*)
אגרות חוב

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לניירות ערך בישראל.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, אשראי לזמן קצר, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשיריה אלה.

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא בסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה תחת לחץ).

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2024

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			מטבע ישראלי			נכסים
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
109,921	-	1,736	-	5,073	103,112	מזומנים ושווי מזומנים
288,041	-	-	-	-	288,041	מזומנים מוגבלים
27,110	-	-	-	-	27,110	ניירות ערך סחירים
94,464	-	1,211	11,066	50,100	32,087	חייבים ויתרות חובה הלוואות לחברות מוחזקות
49,120	-	-	-	-	49,120	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,978	-	-	-	-	2,978	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
571,634	-	2,947	11,066	55,173	502,448	סך כל הנכסים
התחייבויות						
1,551,168	-	-	-	-	1,551,168	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
584,888	-	-	223,138	-	361,750	חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,301	-	-	-	-	14,301	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
266,216	-	188	-	266,028	-	התחייבות לספקים ונותני שירותים
174,990	-	251	46,257	128,482	-	זכאים ויתרות זכות
3,264	-	-	-	-	3,264	התחייבות בגין חכירה
24,090	-	-	-	-	24,090	התחייבות בגין רכישת נדל"ן
101	-	-	-	101	-	השקעה
191,875	-	-	93,825	-	98,050	הטבות לעובדים
						אגרות חוב
2,810,893	-	439	363,220	394,611	2,052,623	סך כל ההתחייבויות
(2,239,259)	-	2,508	(352,154)	(339,438)	(1,550,175)	

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		מטבע ישראלי				נכסים
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
104,500	-	2,583	-	3,160	98,757	מזומנים ושווי מזומנים
275,544	-	-	-	-	275,544	מזומנים מוגבלים
24,861	-	-	-	-	24,861	ניירות ערך סחירים
61,604	-	668	18,552	33,717	8,667	חייבים ויתרות חובה
2,467	-	-	-	-	2,467	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
468,976	-	3,251	18,552	36,877	410,296	סך כל הנכסים
התחייבויות						
850,767	-	-	-	-	850,767	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
305,904	-	-	35,696	-	270,208	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,722	-	-	-	-	6,722	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
150,931	-	172	-	150,759	-	התחייבות לספקים ונותני שירותים
55,031	-	339	229	54,463	-	זכאים ויתרות זכות
437	-	-	-	-	437	התחייבות בגין חכירה
196,664	-	-	142,784	-	53,880	אגרות חוב
1,566,456	-	511	178,709	205,222	1,182,014	סך כל ההתחייבויות
(1,097,480)	-	2,740	(160,157)	(168,345)	(771,718)	

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעת גורמי סיכון שונים על רווח לפני מס. גורמי הסיכון כוללים שערי חליפין, שערי ריבית, מדד המחירים לצרכן, מחיר מניית החברה ותנודתיות מחיר המניה. יצוין כי לגורמי סיכון אלה אין השפעה על ההון של החברה.

על מנת לבדוד השפעת כל אחד מגורמי הסיכון, בעת ביצוע חישוב עבור גורם סיכון מסוים, יתר גורמי הסיכון נותרים ללא שינוי.

מבחני רגישות בוצעו לפי שינויים בגורמי הסיכון המבטאים את הערכת הנהלת החברה באשר לשינויים סבירים במהלך שנת 2024.

רגישות לשינויים בשערי חליפין

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי חליפין על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בשערי חליפין אירו/שקל:

137	125	עלייה של 5%
(137)	(125)	ירידה של 5%

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים במדד המחירים לצרכן על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן:

(3,203)	(7,043)	עלייה של 2%
3,203	7,043	ירידה של 2%

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

רגישות לשינויים בשערי ריבית

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי ריבית על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי.

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בריבית פריים:

(4,129)	(7,756)
4,129	7,756

עליה של 0.5%

ירידה של 0.5%

ניהול ההון בחברה

ו.

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה שבה החברה פועלת.

באור 24: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל וברומניה. 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	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
------	--------	-------------------------	--------------	---------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

1,522,687	(1,582)	-	1,582	1,522,687	סה"כ הכנסות המגזר
347,512	(1,582)	-	1,582	347,512	רווח גולמי
84,690	-	-	84,690	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
431,381	(973)	73,046	85,009	274,299	רווח תפעולי
4,129					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(46,147)					הוצאות מימון, נטו
(29,161)					מיסים על ההכנסה
360,202					רווח נקי לשנה
4,882,252	(91,829)	27,110	564,424	4,382,547	נכסי המגזר
3,592,118	(80,624)	14,171	269,190	3,389,381	התחייבויות המגזר

סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
1,039,871	(1,415)	-	1,415	1,039,871
190,983	(1,415)	-	1,415	190,983
33,231	-	-	33,231	-
174,780	(823)	-	34,054	141,549
879				
(22,725)				
(34,590)				
118,344				
3,142,124	(41,327)	24,861	276,383	2,882,207
2,242,121	(27,188)	-	73,455	2,195,854
849,015	(1,187)	-	4,999	845,203
139,443	(1,187)	-	2,589	138,041
78,140	-	-	78,140	-
200,112	(550)	-	78,684	121,978
568				
(27,847)				
(31,824)				
141,009				
2,599,356	(38,813)	5,951	233,872	2,398,346
1,929,403	(25,803)	-	64,818	1,890,388

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

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

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

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

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

מידע גיאוגרפי

הכנסות בהתבסס על מיקום הלקוחות והנכסים (כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ופיתוח, נטו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
924,917	1,069,211	1,606,967	ישראל אירופה
830	3,891	410	
<u>925,747</u>	<u>1,073,102</u>	<u>1,607,377</u>	

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

אופן הצגה בדוחות הכספיים	שיעור השליטה והבעלות של החברה למועד הדוח	מקום רישום החברה המוחזקת	החברה המחזיקה	שם החברה
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	ס.י אבן בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בלוקסמבורג)	אאורה השקעות בע"מ	Aura Europe S.A.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	אאורה השקעות בע"מ	Chaplin Development S.R.L.
מאוחדת	80%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	פיבקו בת ים בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	מגידו י.ק. בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אשדן אגמים בבן צבי בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אשדן התחדשות עירונית בבן צבי בע"מ
שווי מאזני	36.50%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Garrun IMCO Centre S.R.L.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Bas Development S.R.L.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Malibu Invest S.R.L.
שווי מאזני	50%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Sun Valley Company S.R.L.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Spring Invest S.R.L.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Aura Development S.R.L.
מאוחדת	81%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אאורה לוד יזמות בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ
שווי מאזני	70%	(שותפות הרשומה בישראל)	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אאורה אימאג'ין גבעתיים שותפות מוגבלת
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	אאורה תעשיות מרכז בע"מ
מאוחדת	81%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	ק.מ.א מרכז העיר לוד מסחר בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	אשדן אגמים בבן צבי מסחר בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	אשדן התחדשות עירונית מסחר בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	סי אבן יזמות מסחר בע"מ

23 במרס, 2025

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 רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2025, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2025, על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית עם דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 23 במרס 2025, על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024

לכבוד
בעלי המניות של חברת אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן הסתכמו לסך של 32,903 אלפי ש"ח ו- 25,933 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של 1,931 אלפי ש"ח, לסך של 1,385 אלפי ש"ח וסך של- 2,320 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
23 במרס, 2025

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

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
93,188	66,949	ג	מזומנים ושווי מזומנים
88,054	34,371	ג	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,854	27,110		ניירות ערך סחירים
41,873	35,745	1ד	חייבים ויתרות חובה
510,509	121,114		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
622,123	784,216		הלוואות לחברות מוחזקות
			מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
<u>318,900</u>	<u>306,779</u>		
<u>1,699,501</u>	<u>1,376,284</u>		
נכסים לא שוטפים			
373,446	987,592	ז	השקעות בחברות מוחזקות
-	1,332		חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
26,894	28,681		מלאי קרקעות לבניה
36,318	-		נדל"ן להשקעה בהקמה
247	366		רכוש קבוע, נטו
<u>436,905</u>	<u>1,017,971</u>		
<u>2,136,406</u>	<u>2,394,255</u>		

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	אלפי ש"ח
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
471,829	80,369	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,904	584,888	אגרות חוב
76,567	85,531	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,920	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
106,471	99,716	התחייבויות לבעלי קרקע
26,074	76,844	זכאים ויתרות זכות
<u>1,029,765</u>	<u>927,348</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>		
27,947	2,933	מסים נדחים
196,664	191,875	אגרות חוב
<u>224,611</u>	<u>194,808</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>		
47,309	47,309	הון המניות
651,734	727,746	פרמיה על מניות
10,646	6,138	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
357	1,494	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(37,240)	(39,952)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
202,261	522,401	יתרת רווח
<u>882,030</u>	<u>1,272,099</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u><u>2,136,406</u></u>	<u><u>2,394,255</u></u>	

אריאל פשין סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	23 במרס, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
376,942	515,500	366,690	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
3,812	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
93,906	60,148	242,832	חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
<u>474,660</u>	<u>575,648</u>	<u>609,522</u>	סה"כ הכנסות
			הוצאות
(305,008)	(431,033)	(284,051)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
(2,410)	-	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
22,861	8,684	5,450	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200	34	120	הכנסות אחרות
(9,709)	-	-	הוצאות אחרות
-	-	72,966	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(3,405)	(3,097)	(2,559)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(8,112)	(11,021)	(11,965)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(305,583)</u>	<u>(436,433)</u>	<u>(220,039)</u>	סה"כ הוצאות
<u>169,077</u>	<u>139,215</u>	<u>389,483</u>	
			הכנסות (הוצאות) מימון
9,144	50,333	29,425	הכנסות מימון
(37,686)	(72,739)	(81,343)	הוצאות מימון
13,477	17,980	36,271	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>(15,065)</u>	<u>(4,426)</u>	<u>(15,647)</u>	
154,012	134,789	373,836	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,474)	(17,103)	(13,696)	מיסים על ההכנסה
140,538	117,686	360,140	רווח נקי המיוחס לחברה
			(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
2,655	2,801	(2,712)	סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>143,193</u>	<u>120,487</u>	<u>357,428</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

140,538	117,686	360,140	רווח נקי המיוחס לחברה
---------	---------	---------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

313	275	64	פחת והפחתות
13,474	17,103	13,696	מיסים על ההכנסה
(93,906)	(60,148)	(242,832)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,689	8,577	17,118	הוצאות מימון, נטו
(13,477)	(17,980)	(36,271)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	(72,966)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
1,371	-	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,705)	1,089	(2,256)	שיערוך נירות ערך סחירים
-	357	1,137	תשלום מבוסס מניות
(22,861)	(8,684)	(5,450)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

(115,102)	(59,411)	(327,760)
-----------	----------	-----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(822)	(10,286)	4,796	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
90,546	19,887	36,868	ירידה במלאי בניינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
(139,804)	(331,066)	399,613	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות

(50,080)	(321,465)	441,277
----------	-----------	---------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(31,897)	(41,265)	(59,668)	ריבית ששולמה
-	3,619	2,693	ריבית שנתקבלה
-	(133)	(7)	מיסים ששולמו

(31,897)	(37,779)	(56,982)
----------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(56,541)	(300,969)	416,675
----------	-----------	---------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
-	-	(160,000)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
-	-	(120,000)	שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
420	(85,899)	53,683	שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(3,239)	(20,000)	-	השקעה בניירות ערך סחירים
-	958	9,503	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
12,500	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(141)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(8,142)	(37,258)	(125,754)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(191)	-	(183)	רכישת רכוש קבוע
<u>1,348</u>	<u>(142,199)</u>	<u>(342,892)</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה</u>
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
66,311	346,774	(391,460)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(12,803)	-	רכישה עצמית של מניות
-	139,351	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
3,072	-	71,504	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
163,003	219,466	425,434	הנפקת אגרות חוב, נטו
(14,004)	(18,000)	(40,000)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(139,500)	(169,250)	(165,500)	פרעון אגרות חוב
<u>78,882</u>	<u>505,538</u>	<u>(100,022)</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה</u>
23,689	62,370	(26,239)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>7,129</u>	<u>30,818</u>	<u>93,188</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>30,818</u>	<u>93,188</u>	<u>66,949</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

א. מידע אחר

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010, (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
93,188	66,949	מזומנים ושווי מזומנים
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
88,052	34,355	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
2	16	מזומנים מוגבלים בשימוש
88,054	34,371	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

עד שנה	סה"כ	
אלפי ש"ח		
35,745	35,745	31 בדצמבר 2024
		חייבים ויתרות חובה
41,873	41,873	31 בדצמבר 2023
		חייבים ויתרות חובה

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

סה"כ	לא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
			אירו	דולר	
<u>31 בדצמבר 2024</u>					
35,745	35,745	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
<u>31 בדצמבר 2023</u>					
41,873	33,655	8,218	-	-	חייבים ויתרות חובה

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	אלפי ש"ח		
<u>31 בדצמבר 2024</u>							
85,593	-	-	-	-	-	85,593	הלוואות לזמן קצר התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
85,531	-	-	-	-	-	85,531	זכאים ויתרות זכות
60,624	-	-	-	-	-	60,624	אגרות חוב
902,205	-	208,929	186,900	196,990	187,812	121,573	
<u>1,133,953</u>		<u>208,929</u>	<u>186,900</u>	<u>196,990</u>	<u>187,812</u>	<u>353,321</u>	
<u>31 בדצמבר 2023</u>							
498,774	-	-	-	-	54,569	444,205	הלוואות לזמן קצר התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
76,567	-	-	-	-	-	76,567	זכאים ויתרות זכות
12,970	-	-	-	-	-	12,970	אגרות חוב
565,892	55,604	48,437	107,402	101,578	67,852	185,019	
<u>1,154,203</u>	<u>55,604</u>	<u>48,437</u>	<u>107,402</u>	<u>101,578</u>	<u>122,421</u>	<u>718,761</u>	

2. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים:

סה"כ	שווי הוגן	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
						31 בדצמבר 2024
						התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
1,003,287	-	640,690	362,597	-	-	
1,003,287	-	640,690	362,597	-	-	
						31 בדצמבר 2023
						התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
1,063,934	-	885,454	178,480	-	-	
1,063,934	-	885,454	178,480	-	-	

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2017 יופחת לשיעור של 24% (במקום 25%).

כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על ההכנסה", יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 ימדדו לפי שיעורי המס החזויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות בהתבסס על שיעורי המס החדשים כמופיע לעיל.

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפרשים זמניים, נטו החייבים במס, בסך של כ – 12.7 מיליון ש"ח. החברה יצרה התחייבויות מסים נדחים נטו, בגין הפרשים אלו.

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(13,474)	(17,103)	(13,696)

מסים על ההכנסה

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה הכלולים בדוח על מצב הכספי

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
(27,947)	(2,933)

התחייבויות מסים נדחים

2. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות (למידע נוסף ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה)

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
622,123	784,216

הלוואות לחברות מוחזקות

2. הכנסות והוצאות דמי ניהול ומימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	-	-
13,477	17,980	36,271

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון

3. למידע בנוגע לשעבודים, התקשרויות וערבויות שניתנו ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ח. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. הלוואות
החברה התקשרה עם חברות מוחזקות שלה, בהסכמים לפיהם, הלוואות בעלים אשר תועמדה על ידי החברה לחברות המוחזקות, ושמקורן בגיוסי חוב של החברה, יועמדו לפרעון בהקבלה ובהתאמה למועדי הפירעון אגרות החוב על ידי החברה (**BACK TO BACK**). הלוואות הבעלים נושאות ריבית, בהתאם לריביות שנקבעו בהנפקות, בתוספת מרווח מוסכם.
2. ערבויות
החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של חברות אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ וס.י אבן בע"מ, חברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי, אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

פרקד'

פרטים נוספים על התאגיד



מגדלי הקצינים לוד

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

פרק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")

1. תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לדוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מידי של החברה שהתפרסם בנפרד בסמוך למועד פרסום דוח שנתי זה, ביום 24 במרץ 2025.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ שנת 2024	רבעון 4/2024	רבעון 3/2024	רבעון 2/2024	רבעון 1/2024	
1,522,687	484,255	313,501	370,699	354,232	סה"כ הכנסות ממכירת דירות
(1,175,175)	(365,078)	(233,942)	(291,901)	(284,254)	עלות הדירות שנמכרו
(26,606)	(8,730)	(6,967)	(7,284)	(3,625)	הוצאות מכירה ושיווק
(47,008)	(13,913)	(12,463)	(10,286)	(10,346)	הוצאות הנחלה וכלליות
(151)	(231)	(39)	119	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
72,966	-	-	72,966	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
84,668	38,456	16,700	24,062	5,450	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(1,091,306)	(349,496)	(236,711)	(212,324)	(292,775)	סה"כ הוצאות
4,129	2,823	909	196	201	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
435,510	137,582	77,699	158,571	61,658	רווח תפעולי
(46,147)	(7,609)	(15,836)	(18,156)	(4,546)	הוצאות מימון, נטו
389,363	129,973	61,863	140,515	57,112	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(29,161)	(25,702)	(14,128)	(15,483)	(26,152)	מיסים על ההכנסה
360,202	104,271	47,735	124,932	83,264	רווח (הפסד) נקי לתקופה

2. תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך

אגרות חוב (סדרה י"ח)

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"). החברה מייעדת את תמורת ההנפקה, על פי דוח הצעת המדף לסדרה י"ח להשקעות בפרויקטים שונים, לפירעון התחייבויות ולפעילותה השוטפת, והכל על פי צורכי החברה ועל פי החלטת החברה כפי שתתקבל מעת לעת.

יתרת אגרות החוב, שטרי הון וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח אלא אם כן מצוין אחרת)	כמות מניות	סוג המניה	שם החברה
	בהון	בכוח הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים					
354,890	100%	100%	100%	83,494	EURO 100,000	100,000,000	רגילה	Aura Europe S.A.
692,628	100%	100%	100%	1,233,628	100	100	רגילה	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל")
10,164	100%	100%	100%	16,944	100	100	רגילה	ס.י. אבן יזמות בע"מ
-	100%	100%	100%	(7)	100	100	רגילה	אאורה החדשה פיננסיים (2013) בע"מ
33,689	80%	80%	80%	34,730	100,000	100,000	רגילה	פיבקו בת ים בע"מ
-	100%	100%	100%	2,079	20	-	רגילה	Chaplin Development SRL
-	100%	100%	100%	363,591	100	100,000	רגילה	מגידו י.ק. בע"מ
19,337	100%	100%	100%	(963)	-	5,400	רגילה	אשדן אגמים בע"מ
חברות בנות (במישרין) של אאורה מחדשים את ישראל - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו								
כלול באאורה ישראל	81%	81%	81%	כלול באאורה ישראל	1,143	114,286	רגילה	קמא מרכז העיר לוד בע"מ
כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל	100,000	100,000	רגילה	אם. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל	100	10,000	רגילה	אאורה אם. אן. גיי בטייסיים (2018) בע"מ
כלול באאורה ישראל	100%	100%	100%	כלול באאורה ישראל	100	100	רגילה	אאורה לוד יזמות בע"מ
כלול באאורה ישראל	100%	100%	100%	כלול באאורה ישראל	1,000	1,000	רגילה	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ
כלול באאורה ישראל	100%	100%	100%	כלול באאורה ישראל	1,000	1,000	רגילה	אאורה ניהול שותפויות בע"מ

¹ ניירות הערך של החברות כאמור אינם נסחרים בבורסה בתאריך הדוח.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

במהלך שנת 2024 לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות שלה. לפרטים אודות רכישת מגידו ראו חלק א', פרק 1 סעיף 1.3.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) .4

הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו		דיבידנד ודמי ניהול		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי		שם החברה
עבור התקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2024	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)	רווח כולל אחר	רווח (הפסד)	
-	(69)	-	-	(2,597)	41,340	Aura Europe S.A
-	32,903	-	-	-	190,740	אאורה ישראל
-	286	-	-	-	(1,732)	ס.י. אבן יזמות בע"מ
-	-	-	9,155	-	(21)	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
-	2,449	-	-	-	(26)	אאורה לוד יזמות בע"מ
-	-	-	-	-	62,064	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ
-	177	-	-	-	(19)	אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
-	530	-	-	-	(29)	אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ
-	1,696	-	-	-	102	פיבקו בת ים בע"מ
-	2,449	-	-	-	178	קמא מרכז העיר לוד בע"מ
-	-	-	-	(116)	(156)	Chaplin Development SRL
-	505	-	-	-	(119)	אשדן אגמים בבן צבי בע"מ
-	-	-	-	-	9,423	מגידו י.ק. בע"מ
חברות בנות ונכדות של אאורה אירופה כלולות במספרי אאורה אירופה						

תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד .5

לא רלוונטי.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר .6

6.1 כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר 123,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת ו- 300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה ובדרך של הרחבת סדרה נסחרת.

6.2. בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, 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 סעיף 3.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6.3. בחודש מרץ 2024, מימשו משקיעים מסווגים 13,776 ו-150,920 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו להם בחודש ספטמבר 2021, בתמורה להקצאת 13,776 ו-150,920 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו סעיף 3.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6.4. בחודש אפריל 2024, מימש משקיע מסווג 2,105,964 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו להם בחודש ספטמבר 2021, בהתאמה, בתמורה להקצאת 2,105,964 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו סעיף 3.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6.5. בחודש ספטמבר 2024, מימש משקיע מסווג 84,000 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 84,000 מניות רגילות של החברה שהונפקו לה בחודש ספטמבר 2021. לפרטים ראו סעיף 3.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6.6. בחודש דצמבר 2024, מימשו משקיעים מסווגים 2,474,299, 420,561 ו-105,140 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו להם בחודש דצמבר 2023, בתמורה להקצאת 2,474,299, 420,561 ו-105,140 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו סעיף 3.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6.7. לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה במהלך שנת הדיווח.

7. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1. להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2024, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידי בשליטתה (הכוללים לפחות שלושה נושאי משרה של החברה עצמה), אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידי בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2024, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר ³	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ²	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
3,000	-	-	1,500	-	1,500	-	47.46%	95%	מנכ"ל	יעקב אטרקציי
2,077	-	-	-	350	369	1,358	-	100%	משנה למנכ"ל	הוד בצר
1,853	-	-	-	262	315	1,276	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	גיא חנינה
1,708	-	-	-	262	333	1,113	-	100%	סמנכ"ל כספים	אריאל פשין
1,281	-	88	-	262	143	788	-	100%	סמנכ"לית התחדשות עירונית	מירב בריקמן

² עלות מעביד.

³ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

⁴ ליום 31 בדצמבר 2024.

7.1.1 יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל החברה

ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון) להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות, כמפורט בחלק ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000664) (להלן: "דוח זימון אסיפת ינואר 2023"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2024 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

7.1.2 הוד בצר – משנה למנכ"ל

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר בצר כמשנה למנכ"ל החברה. בהתאם לתוספת להסכם העסקה שנחתם בין מר בצר לבין החברה, החל מיום 1 ביולי 2023 החל מר בצר לתת לחברה שירותי ניהול בתמורה סך של 123 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) הכוללת בתוכה את כל עלויות השירותים הניתנים על ידו. כמו כן, החברה מעמידה לרשותו רכב אשר ישמש אותו למתן השירותים. החברה נושאת בעלויות הרכב כולל עלויות נילוות ומחייבת את מר בצר בסך של 9 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר בצר הוענקו 293,125 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

גיא חנינה – סמנכ"ל הנדסה

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר חנינה כסמנכ"ל הנדסה של החברה. במתכונת של התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר חנינה למתן שירותי הנדסה לחברה ולחברות בת שלה, בהיקף משרה של 100% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 105 אלפי ש"ח.

בהתאם להתקשרות האמורה מר חנינה עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף לאישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר חנינה הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

מירב בריקמן – סמנכ"לית התחדשות עירונית

מחודש דצמבר 2022 מכהנת הגברת מירב בריקמן כסמנכ"לית התחדשות עירונית של החברה במתכונת של הסכם ניהול וזאת בתמורה לסך של 71,674 ש"ח לחודש. במסגרת ההסכם תעמיד החברה לרשותה רכב אשר ישמש אותה למתן השירותים. החברה תישא במלוא עלות השימוש ברכב. בהתאם להתקשרות האמורה גברת בריקמן עשויה להיות זכאית לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף לאישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לגבי בריקמן הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים

החל מיום 1 ביולי 2023 מכהן מר פשין כסמנכ"ל הכספים של החברה. החל מחודש אוגוסט 2024 מר פשין זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 74 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר פשין להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי מר פשין להשתתפות בהוצאות רכב בסך 7 אלפי ש"ח; ל-20 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בהתאם להתקשרות האמורה מר פשין עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר פשין הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.2 תגמולים לבעלי עניין אחרים – תגמול לדירקטורים

7.2.1 בגין שנת 2024 שולם גמול דירקטורים לדירקטורים בסך כולל של כ- 836 אלפי ש"ח (כולל התגמול ליו"ר הדירקטוריון כמפורט להלן).

7.2.2 תגמולים ליו"ר הדירקטוריון

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר ⁶	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ⁵	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
216	-	-	216	-	-	-	-	כ- 27%	יו"ר הדירקטוריון	גדי קורן

ביום 29 בספטמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה המועדכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן. לפרטים ראו סעיף 1.5 לדוח המידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093006), וכן דוח מידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-099519), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

7.2.3 לפרטים בדבר גמול לדירקטורים אחרים בחברה (שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול) בהתאם למדיניות התגמול של החברה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2023, ראו סעיף 11 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח א' לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.2.4 הדירקטורים בחברה זכאים לקבלת פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים, כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה, וכמפורט בסעיף 22 להלן (תקנה 29א).

8. תקנה 21א - השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד הגשתו, הינו מר יעקב אטרקצ'י.

9. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, הנמנות על סוג העסקאות המתוארות בסעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"):

9.1 פטור, ביטוח ושיפוי - לפרטים בדבר החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, ראו סעיף 22 להלן (תקנה 29א).

9.2 התקשרות למתן שירותי עריכת דין ממשרד אטרקצ'י ושות' – עורכי דין - ביום 13 בנובמבר 2018 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, לאשר כמקשה אחת: א) את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (שבעלות מלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-089167); וכן ב) לתקן ולאשרר ההתקשרות הקיימת

⁵ עלות מעביד.

⁶ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

עם משרד אטרקצ'י שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015. לפרטים נוספים ראו ביאור 23(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.3. בעבר התחייבה ס.י. אבן יזמות בע"מ, כאשר הייתה חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, כי כל עוד מצויה החברה תחת שליטתו של מר אטרקצ'י, לא יבוצעו עסקאות חדשות לבניית פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. בעקבות השלמת הליך מיזוג, הפכה ס.י. אבן יזמות לחברה בת בבעלות מלאה של החברה. בעל השליטה הודיע לחברה כי כל עוד היא מצויה בשליטתו לא תבוצע על ידו פעילות מסחרית לבנייה ושיווק של פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. למען הסר ספק, עמדת החברה ועמדת בעל השליטה הינה שההתחייבות האמורה לתיחום פעילות ממשכה לחול ולהיות בתוקף. לפרטים בדבר בקשות לאישור תובענה נגזרת כנגד בעל השליטה בחברה ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 008853-01-2022) וביום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 030465-01-2022) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וגם ביאור 16(ג)2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.4. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית ראו סעיף 9.1.1 (תקנה 21) לעיל, וביאור 23(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.5. אישור תנאי העסקה למר נחום אטרקצ'י קרובו של בעל שליטה – בחודש אפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול, את תנאי ההעסקה למר נחום אטרקצ'י, כמנהל חטיבת נכסים מניבים של החברה החל מיום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה בתאריך 10 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 041565-01-2024). בהתאם לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, למר נחום אטרקצ'י שולם בגין שנת 2024 (חלק יחסי) מענק בגובה 2.25 משכורות חודשיות בגין עמידתו המלאה ביעדים שנקבעו לו שהינם השלמת תכנון במתחמי מסחר בפרויקטים אשר עתידים לצאת לשיווק וביצוע בתקופה הרלוונטית וכן העברת הנכסים המסחריים מהחברה לחברת הבת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, לאחר השלמת התנאים המתלים לכך. בהתאם לאישור האסיפה, בחודש מרס 2025 אשרה ועדת התגמול את עדכון משכורתו החודשית של מר נחום אטרקצ'י לסכום של 32,000 ש"ח.

9.6. אישור תנאי העסקה למר ארז אטרקצ'י קרובו של בעל שליטה – בחודש פברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול, את תנאי ההעסקה למר ארז אטרקצ'י, כמנהל מערך החוזים של החברה. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה בתאריך 11 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 005979-01-2025).

10. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, סמוך למועד הגשת הדוח, למיטב ידיעת החברה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 003858-01-2025). וכן דוח על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 009317-01-2025), וביום 17 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 011201-01-2025) וביום 17 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 011202-01-2025) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

11. תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

11.1. הון רשום ומונפק

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה ראו ביאור 16 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

11.2. ניירות ערך המירים

נכון למועד סמוך לפרסום הדוח (יום 23 במרץ 2025), לא קיימים ניירות ערך המירים למימוש למניות רגילות של החברה, להוציא כמפורט להלן:

בחודש ספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089893) ודוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089896), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

כמפורט בסעיף 8.3 לעיל (תקנה 20), בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017041) וביום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018802), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2025 הונפקו 721,908 כתבי אופציה לא סחירים לנושאות משרה בחברה שהן סמנכ"ליות וכן לעובדי החברה, הניתנים למימוש ל- 721,908 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002862), דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011517) ודוחות מיידיים על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-011668 ו- 2025-01-011670), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה .12

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628581), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה נכון ליום 23 במרץ 2025, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011517), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 25א - מען רשום .13

מען: דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101.

כתובת הדואר האלקטרוני: ariel@auraisrael.co.il

מספר טלפון: 03-7181910

מספר פקס: 03-7181911

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני	יהונתן יואל בינימין	נאוה אופק שפר ⁸	ירון בלום
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	18.02.2018	29.10.2017	12.08.2021	19.08.2024	31.07.2023	21.4.2024
מספר ת.ז.	054993886	024073876	028542439	065015224	059822387	055973507
תאריך לידה	29.12.1957	09.12.1968	01.05.1971	30.07.1957	05.08.1967	23.09.1959
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	אילנות 17, צ"י כוכב יאיר	ישראל זרחי 90, ירושלים	הנחל 457, מושב מבוא ביתר	שוהם 30, איילון	ירושלים 6, שמואל	במשרדי החברה - דרך מנחם בגין 132, תל אביב
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ועדת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת; ועדת בחינת דוחות כספיים
דח"צ	לא	לא	כן	כן	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן	לא	כן
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	רו"ח - בוגר תואר ראשון במסלול חשבונאות, המכללה למנהל.	עו"ד - בוגר משפטים במכללת שערי משפט.	בעלת תואר בוגר, תואר מוסמך ודוקטורט למשפטים מהאוניברסיטה העברית. פרופסור חבר במשפטים מטעם המועצה להשכלה גבוהה	מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב בוגר בכלכלה אוניברסיטת בן גוריון.	בעלת תעודת הוראה ותעודת עיצוב אופנה משנקר. תעודת הכשרה בתחום השיווק והתקשורת. קורס דירקטורים – מכללת המי"ל. קורס בשוק ההון – מכללת אפיק.	בוגר מסלול בינתחומי ולימודי ממשל, אוניברסיטת חיפה. מוסמך ביחסים בינלאומיים ולימודי עברית, אוניברסיטת פריז.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות ופירוט תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מנהל ובעלים – מרכז הסקווש הישראלי בע"מ. מנהל ובעלים – סנובה טיולי צלילה במים רדודים בע"מ; חבר ועדת השקעות בעמותת 'בית יעקב' ירושלים; מנכ"ל ובעלים של מועדון הצלילה מרינה דיורס.	יו"ר רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל [לשעבר] ויו"ר הקמפוס החרדי הקריה האקדמית אונו ומנכ"ל הקריה האקדמית אונו בירושלים; יו"ר מועצת שירות התעסוקה הישראלי;	חוקרת אורחת, המכון למחקרי ביטחון לאומי INSS; דקאנית בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; סגנית דקאן בית הספר למשפטים,	מבקר עיריית חולון.	דירקטורית חיצונית באורה השקעות בע"מ ⁸ . דירקטורית חיצונית באפקון החזקות בע"מ. דירקטורית במגידו י.ק. בע"מ.	מסייע פרויקטים עסקיים, איתור הזדמנויות עסקיות להשקעות, איתור משקיעים וסגירת ההשקעה. פרשן ביטחוניות,

⁷ ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר גדי קורן לתפקיד כיו"ר דירקטוריון החברה.

⁸ יצוין כי גבי אופק שפר כיהנה בעבר כדירקטורית בחברה עד ליום 25 ביולי 2021.

שם	גדי קורן? יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עצינוני	יהונתן יואל בינימין	נאוה אופק שפר ⁸	ירון בלום
		חבר הנהלה בבית התפוצות; חבר הנהלה בקונגרס היהודי העולמי; יו"ר החברה לשירותי איכות הסביבה.	המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה בכירה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה מן החוץ, המרכז האקדמי למשפט ועסקים רמת גן; חברה בוועדת איתור מועמדים למשרות בכירות, משרד המשפטים; ראש בית הדין המשמעותי, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; שופטת בבית הדין העליון, איגוד הכדורסל; חברת המועצה האקדמאית הגבוהה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט. דירקטורית בלתי תלויה בווישור גולבלטק בע"מ, דירקטורית בלתי תלויה בקרדיטו הנפקות בע"מ, חברת ועדת הנהלה בסלייס גמל בע"מ ודירקטורית ברשת מכללות עתיד.			בערוצי הטלוויזיה, ברדיו וכתבת טורים בעיתונות. עמית במכון לחקר הטרור. יועץ ביטחון לחברות גלובאליות, התמחות בגולציה. מתאם השבויים ונעדריים של מדינת ישראל מטעם ראש הממשלה. דירקטור בלתי תלוי ב.ד. מור השקעות בע"מ; דירקטור במור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ; דירקטור בחברת אבטחה, היחידה לאבטחה; דירקטור ברשת "עתיד" - רשת חינוך (חל"צ) המתמחה בניהול והפעלת מוסדות חינוך בפריסה ארצית; נבחרת הדירקטורים של רשות החברות הממשלתיות.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/מומחיות בתחום הסייבר	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	מומחיות בתחום הסייבר

* הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין	גיא חגינה	מירב בריקמן	יהונתן פסטרנק
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	מאי 2012	נובמבר 2021	יולי 2023	נובמבר 2021	דצמבר 2022	מרץ 2020
מספר ת.ז.	022452270	024474983	024601072	029022480	028777225	054600507
תאריך לידה	03.05.1966	30.09.1969	02.10.1969	31.12.1971	08.04.1971	24.02.1958
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, דירקטור בחברות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אן. גי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גי בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	משנה למנכ"ל, דירקטור בחברות בנות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אן. גי בטייסים (2013) בע"מ; אאורה החדשה אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אן. גי בטייסים (2013) בע"מ; אאורה החדשה אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל התחדשות עירונית	מבקר פנים
השכלה	בוגר מדעי המדינה וכלכלה (מדעי החברה) האוניברסיטה הפתוחה; בוגר משפטים ממכללת שערי משפט; מוסמך מינהל ציבורי ומשפט מקומי מאוניברסיטת בר-אילן. עורך דין.	בוגר, כלכלה ולוגיסטיקה מאוניברסיטת בר אילן מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון במרכז האקדמי פרס, קורס דירקטורים מאוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי).	בוגר כלכלה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלת עסקים (מימון ובנקאות), אוניברסיטת בר אילן.	מהנדס אזרחי - טכניון.	בעלת תואר בוגר במדעי החברה מאוניבר אילן, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים ומדעי המדינה מאוני חיפה.	בוגר בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University (אושר ע"י משרד החינוך, הוועדה להערכת תארים אקדמיים מחו"ל); מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין	גיא חנינה	מירב בריקמן	יהונתן פסטרנק
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה; מכהן כדירקטור בחברות כמפורט לעיל.	מנכ"ל משרד ראש הממשלה החליפי; ניהול חברת נדל"ן מניב – רמי שבירו נכסים מניבים.	סמנכ"ל כספים - אורון נדל"ן בע"מ.	סמנכ"ל הנדסה – סמנכ"ל הנדסה – רותם שני.	קצינה בדרגת תת אלוף באגף הטכנולוגיה והלוגיסטיקה בצה"ל.	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ; דירקטור חליף באביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ;
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם	אסתר איה טייבלום	ליאת שולמית בן אבו	עומרי הירשברג
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	יוני 2024	נובמבר 2023	דצמבר 2023
מספר ת.ז.	040669020	027129360	035809367
תאריך לידה	8.11.1980	24.02.1974	23.11.1978
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל תכנון	חשב החברה

שם	אסתר איה טייבלום	ליאת שולמית בן אבו	עומרי הירשברג
השכלה	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון ותואר שני בשיווק במכללה למנהל בראשון לציון.	בוגרת הטכניון באדריכלות נוף ובעלת תואר שני בהנדסה עירונית מהטכניון.	בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"ל מכירות ושיווק מודי, מנהלת שיווק ומכירות פארק עתידים.	מהנדסת העיר אור יהודה	מנהל כספים כספים חברת איירפורט סיטי בע"מ. חשב חברת איירפורט סיטי בע"מ.
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא

16. תקנה 26 - מספר מורשי החתימה העצמאיים

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

17. תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של החברה: משרד לראון אורליצקי ושות' – רו"ח.

מען משרדם: דרך בן גוריון 1, בני ברק, 51201.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

18. תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה

במהלך שנת 2024 לא נערכו שינויים בתקנון ו/או בתזכיר החברה.

19. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

19.1. במהלך שנת הדוח ולאחריה, התקבלו החלטות אסיפה כללית מיוחדת (מעבר להחלטות הקבועות של אסיפה כללית שנתית), בנושאים כדלהלן:

19.1.1. לפרטים בדבר אישור תנאי העסקה למר נחום אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל חטיבת נכסים מניבים בחברה ראו סעיף 11.5 לעיל (תקנה 22).

19.1.2. ביום 19 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה מחדש של פרופ' לימור עצינוני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים נוספות וכן את מינויו של מר יהונתן יואל בנימין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה. לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ותנאי כהונתם והעסקתם ראו סעיפים 16 ו- 9.2.1 לעיל (תקנות 26 ו- 21).

19.1.3. לפרטים בדבר אישור תנאי העסקה למר ארז אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל מערך החוזים בחברה ראו סעיף 9.6 לעיל (תקנה 22).

19.2. לפירוט אודות החלטות דירקטוריון בנושא תשלום דיבידנדים או ביצוע חלוקה, וכן מדיניות חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

19.3. לפירוט אודות שינויים בהון הרשום או המונפק של החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, וכן ביאור 16 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

20. תקנה 29א - החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי

תנאי כהונתם של נושאי משרה בחברה במהלך תקופת הדוח כללו ביטוח אחריות נושאי משרה בגבול אחריות של עד 12,500,000 דולר ארה"ב.

ביום 5 באוקטובר 2016 אישרה ואישררה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) המשך מתן פטור והתחייבות לשיפוי לדירקטורים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת.

ביום 12 בינואר 2023 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי לפי סעיף 267א לחוק החברות (בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023), לפיה, בין היתר, זכאים נושאי המשרה בחברה בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה (בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת), לקבל כתב התחייבות לשיפוי מראש בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה, בהתאם לנהוג בחברה מעת לעת; ולשיפוי

בדיעבד בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול כאמור החברה רשאית: לרכוש ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכחנו בה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהם בעל שליטה, קרובו או מי שלבעל שליטה יש ענין אישי בהתקשרות לגביו, כפי שיהיו מעת לעת, אשר יבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין; ולהעניק לנושאי המשרה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה. לפרטים ראו סעיף 12 למדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, ראו סעיף 9.2 (תקנה 21) לעיל.

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה נוספים בחברה, ראו סעיף 9.2 (תקנה 21) לעיל.

תאריך: 23 במרץ, 2025

יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל

גדי קורן - יו"ר הדירקטוריון

פרקה'

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



האון קריית אוני

דו"ח תקופתי
לשנת 2024

אאורה השקעות בע"מ דוח תקופתי לשנת 2024

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפקוח 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:

- יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל;
- אריאל פשין, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ועדכון בשנת 2024 של הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, של תיאורי התהליכים, מטריצות הסיכונים והבקרות של התהליכים שהוגדרו כמהותיים מאוד.
- בדיקת והערכת אפקטיביות בקרות המפתח תוך ביצוע מבדקים פנימיים וחיצוניים. מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:
 - בקרות ברמת הארגון (Controls Level Entity).
 - תהליכי עריכה וסגירת הדוחות הכספיים.
 - בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
 - תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, שהינם:
 - מלאי ועלות המכר;
 - נדל"ן להשקעה;
 - לקוחות והכנסות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

במהלך שנת 2024 ערכה יחידת הביקורת של רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") ביקורת בחברה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי (ISOX) בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון) התש"ע-2009 ולעמדה משפטית 199-9 של סגל רשות ניירות ערך.

הביקורת נערכה ביחס לשנים 2021-2023, טיוטת דוח נשלחה להערות החברה בפברואר 2025 ולאחר קבלת תגובות החברה, קבלה החברה את הדוח הסופי מטעם יחידת הביקורת של הרשות ביום 23 במרץ 2025 (להלן: "דוח הרשות"). לעמדת הרשות התקיימה חולשה מהותית באפקטיביות הבקרה הפנימית ביחס לשנים האמורות.

תמצית הממצאים של דוח הרשות הינם:

א) במהלך תקופת הביקורת לא היתה מעורבות מהותית של דירקטוריון החברה וועדותיו בתהליך אפקטיביות הבקרה הפנימית. הרשות לא מצאה כי הדירקטוריון נתן אישור ראשוני למתווה תהליך, קבע נקודות ציון וצמתי החלטה, פיקח באופן שוטף על פעולות ההנהלה בנוגע להערכת האפקטיביות, או אישר באופן פוזיטיבי את אפקטיביות הבקרה הפנימית. לפיכך לא התקיים פיקוח אקטיבי ומספק מצד הדירקטוריון או ועדותיו על תהליך ה-ISOX (ב) בחברה; ב) מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים הוגדרו כאחראים ליישום תקנות ה-ISOX. התהליך הובל על ידי יועצי ה-ISOX כאשר הנ"ל לא היו מעורבים באופן משמעותי. הצהרותיהם של השניים משקפות פער משמעותי בין המוצהר לבין המציאות הלכה למעשה. הסתמכות על יועצי החברה אינה פוטרת מאחריות פיקוחית אישית; ג) נוהל ה-ISOX של החברה, לצד קביעת צעדים אופרטיביים וכלליים לניהול התהליך באופן שיבטיח את אפקטיביות הבקרה הפנימית, נמצא לוקה בחסר; ד) בדוח הדירקטוריון וההנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לתקופת הביקורת נכללו הצהרות שלפיהן הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בקורות על התהליכים המהותיים מאד "התחייבויות פיננסיות" ו-"השקעות בחברות כלולות". עם זאת, במסגרת הביקורת עלה כי מדובר בטעות, שכן בחברה הוגדרו שלושה תהליכים מהותיים מאד אחרים שהם: הכנסות לקוחות, מלאי ועלות מכר, ונדל"ן להשקעה; ה) נמצא חוסר בעיגון נהלים ברורים בנושא ממשל תאגידי, כאשר מצופה שהחברה תנסח ותיישם נהלים מסודרים ומקצועיים אשר יתארו את מדיניות החברה בתחום הממשל התאגידי, את תהליכי העבודה וההחלטות הנגזרים ממדיניות זו, ואת מנגנוני הפיקוח והדיווח הנדרשים, באופן שיאפשר לחברה לבצע הערכה אפקטיבית של הבקרה הפנימית; ו) נמצא ליקוי באופן אישור תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי וכי הנהלת החברה לא פעלה באופן מספק לתיקון ליקויים שזוהו במסגרת הביקורת הפנימית וכי הדירקטוריון וועדת הביקורת לא פקחו האם ההנהלה מבצעת פעולות אלו כאשר הדבר מעלה חשש להיעדר פיקוח אקטיבי מצד הדירקטוריון וועדת הביקורת בנושא זה; ז) הסיכונים שהוגדרו ביחס לדיווח בדוחות העיתיים (הבקרה הפנימית על גילוי) הם כלליים מדי והתיעוד הקיים אינו מספק להוכחת ביצוע בפועל של הבקורות או בחינת האפקטיביות שלהן. נכון למועד דוח הרשות, החברה לא בססה כי הבקורות המצוינות לעיל הן אפקטיביות, ומשכך, קיים חשש לקיומו של ליקוי שעולה לכדי חולשה מהותית בנושא זה; ח) לא קיים תיעוד מספק לבקורות הנוגעות לגילויים בדוחות הכספיים; ט) בבחינת המתודולוגיה של החברה לבחירת תהליכים מהותיים מאד עלה כי החברה עשתה שימוש בסף מהותיות של 10% מסך הנכסים לצורך בחירת תהליכים מהותיים מאד. קיים קושי בבחינת מהותיות היקף הסעיפים הנובעים מהתהליך בדוחות הכספיים, ובפרט בדוחות על הרווח הכולל, כאשר נעשה שימוש בספי מהותיות המבוססים על שיעור כה גבוה מסך נכסי החברה בנוסף נמצא כי גישת החברה אינה משקללת את חשיבותם של פרטי הגילוי הנובעים מהתהליכים הנבחרים בעת בחירת תהליכים מהותיים מאד, וכי המתודולוגיה אינה מיושמת כראוי; י) יש לבצע בחינה של הפערים בין הבקורות הקיימות לבקורות הרצויות ולתעד תהליך זה באופן שיטתי; יא) היעדר תיעוד מספק מעיד על ליקויים מהותיים בהערכת אפקטיביות הבקורות הפנימיות בחברה; יב) החברה לא נקטה בפעולות הנדרשות לבחינת הליקויים בתפקוד הבקורות וריפויים; יג) נמצא תיעוד חסר בכל הקשור לתהליכי ה-ISOX.

בנוסף לתגובתה לרשות, החברה מציינת כי החל מתחילת שנת 2024 (עוד קודם לתחילת הביקורת) החלה החברה, בסיוע יועצים מקצועיים, בתהליכים לשיפור וחיזוק הליכי בקרה וממשל תאגידי שחלקם צוינו בדוח הרשות, והקשורים לתהליכי ה-ISOX בחברה או לתהליכים משיקים להם, ואשר כוללים בין היתר:

- בוצע סקר סיכונים מעודכן, אשר נדון ואושר בדירקטוריון.
- אושרה תוכנית ביקורת פנימית תלת שנתית המבוססת על סקר הסיכונים המעודכן.
- נכתבה ואושרה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך והוחל ביישומה.
- נכתבו נהלים בקשר עם גישת העבודה בבקרה הפנימית על דיווח כספי.
- עודכנו מסמך תכולת העבודה, בהתאם למתודולוגיה מקובלת, לרבות בחינת מהותיות הן כמותית והן איכותית כבסיס לקביעת התהליכים המהותיים מאד שבתכולת העבודה.
- עודכנו הגילויים בהצהרות המנהלים ודוח הדירקטוריון והותאמו למסמך התכולה ואושרו בדירקטוריון.
- הוגברו תדירות ואופי הדיווח לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.
- בוצע עדכון שוטף של מטריצות הסיכונים והבקורות בתהליך סוף תקופה והתהליכים העסקיים המהותיים מאד שבתכולת ה-ISOX.
- דיוק נוסח הסיכונים והבקורות במטריצות באופן המאפשר לוודא כי הבקרה נותנת מענה לסיכון
- דיונים תקופתיים בנוכחות סמנכ"ל הכספים ויועצי ה-ISOX בקשר לתוצאות בדיקת העיצוב והאפקטיביות התפעולית של הבקורות.
- חוזק תיעוד בקורות המפתח בתהליכים עסקיים המהותיים מאד ובתהליך סוף תקופה.

לאור התהליכים שביצעה החברה במהלך שנת 2024, וכן הפעולות שבוצעו לאחר מכן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, המהווים תוכנית לתיקון הפערים אשר פורטו, בין היתר, על ידי סגל הרשות, ולאחר בדיקת אפקטיביות התפעולית של הבקורות באמצעות ביצוע טסטים בהתאם למתודולוגיה מקובלת אשר הוצגו על ידי הנהלת החברה ונדונו בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובדירקטוריון, החליט הדירקטוריון, לאחר קבלת המלצות הוועדה והנהלת החברה, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החולשות שהוצגו תוקנו וכי הבקרה הפנימית על דיווח כספי הינה אפקטיבית. החברה פועלת זה מכבר ותמשיך לפעול ליישום מלא של ההמלצות ולצורך המשך חיזוק הבקורות הפנימיות, כפי שפורטו בדוח הרשות, וזאת כחלק ממחויבותה להבטחת ממשל תאגידי תקין, ניהול סיכונים אפקטיבי ועמידה בסטנדרטים הרגולטוריים הנדרשים

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 לראוה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדת הכספים ובחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, בה 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 ביחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע, 2010- ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ, 2025

יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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, לוועדת הביקורת ולוועדת הכספים ובחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה 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 ביחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע, 2010- ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- ד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ, 2025