

דוח תקופתי

לשנת
20
22



הארון, קריית אונו



רמת השרון



פיבקו, בת ים



אמפייר, רמת גן



בן שמו, לוד



מחדשים את ישראל

תוכן עניינים

פרק א'

תאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני 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

20
22

דוח תקופתי לשנת



מחדשים את ישראל

דוח תקופתי לשנת 2022

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
2	1.3 תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה
4	2. תחומי הפעילות של הקבוצה
4	2.1 תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל
4	2.2 נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה
4	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
5	4. חלוקת דיבידנדים
8	חלק שני - מידע אחר
8	5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
8	6. סיבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
8	6.1 הכלכלה הישראלית
9	6.2 השפעת נגיף הקורונה
9	6.3 הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה
9	6.4 המצב הביטחוני והמדיני בישראל
9	6.5 שוק המט"ח
10	6.6 שיעור הריבית
10	6.7 שוק הדיור
10	6.8 המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות
11	6.9 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים
11	6.10 תחום הנדל"ן היזמי בישראל
11	6.11 שווקים תחליפיים
11	6.12 כוח אדם לבנייה וחומרי גלם
12	6.13 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים
13	חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים
13	7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים
13	7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו
18	7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
20	7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - ראו האמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון
20	7.4 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות
20	7.5 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות
20	7.6 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות
20	7.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
21	7.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם
21	7.9 מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות
22	7.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו
22	8. תיאור מצרפי
22	8.1 תמצית התוצאות
22	8.2 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022
22	8.3 צבר הכנסות ומקדמות
24	9. פרויקטים בהקמה בישראל
24	9.1 נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה
24	9.2 נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל
25	9.3 נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022
25	9.4 נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022
25	10. פרויקטים בתכנון בישראל
26	10.1 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם בתכנון
26	10.2 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם בתכנון
28	11. פרויקטים שנסתיימו במהלך שנת 2022 בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיימו בתקופה השוטפת
28	12. עתודות קרקע בישראל
28	13. מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2022
35	14. מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט
37	15. פרויקטים מהותיים מאוד
37	15.1 פרויקט אאורה סיטי - חדרה
40	15.2 פרויקט אאורה בן שמן
44	15.3 פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'
47	15.4 פרויקט אאורה רמת חן
51	15.5 פרויקט האורן קרית אונו
54	15.6 פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

58	.....	חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה
58	.....	16 פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל
58	.....	16.1 מידע כללי על הפעילות
58	.....	16.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
58	.....	16.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
58	.....	16.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
59	.....	16.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
59	.....	16.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
59	.....	16.7 סוגי הנכסים והשימושים בהם
59	.....	16.8 תמצית התוצאות
60	.....	16.9 פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות
60	.....	16.10 פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים
60	.....	16.11 גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים
60	.....	16.12 גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים
61	.....	16.13 גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים
62	.....	16.14 פירוט בדבר קרקע להשקעה מהותי
63	.....	חלק חמישי - כללי
63	.....	17 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
63	.....	18 שיווק והפצה
63	.....	19 תחרות
64	.....	20 רכוש קבוע ומתקנים
64	.....	21 הון אנושי
64	.....	22 התקשרויות עם קבלנים ראשיים
65	.....	23 הון חוזר
66	.....	24 מימון
66	.....	24.1 הסכמי ליווי בניה
67	.....	24.2 ערבויות
67	.....	24.3 תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים
67	.....	24.4 דירוג
67	.....	25 מיסוי
67	.....	26 מדיניות פיננסית
68	.....	26.1 מדיניות דיבידנד
68	.....	26.2 מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות
68	.....	26.3 מדיניות נזילות
68	.....	26.4 מדיניות מינוף
68	.....	26.5 איכות הנכסים
68	.....	27 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
68	.....	27.1 סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה
69	.....	27.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים
69	.....	27.3 בניה ירוקה
69	.....	28 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
74	.....	29 הסכמים מהותיים
74	.....	30 הליכים משפטיים
74	.....	31 יעדים ואסטרטגיה עסקית
75	.....	32 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
75	.....	33 שינוי חריג בעסקי התאגיד
75	.....	34 דיון בגורמי סיכון
75	.....	34.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים
76	.....	34.2 גורמי סיכון ענפיים
77	.....	34.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

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 19 באפריל 1993 שונה שמה של החברה לשם "אאורה השקעות מחקר ופיתוח בע"מ", וביום 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 הזנק כאמור, והחל משנת 2005 החלה החברה לעסוק בתחום הנדל"ן. החברה וחברות הבת של החברה (להלן: "הקבוצה") עוסקות ביזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, ובכלל זה דיור להשכרה, ופועלות למימוש נכסים ברומניה ובהונגריה, כאשר עיקר פעילות הקבוצה מתמקדת בישראל. הקבוצה ממשיכה לבסס את מעמדה כקבוצה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. בנוסף, לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה. כמו כן, 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 להלן.

1.2 הסדר הנושים

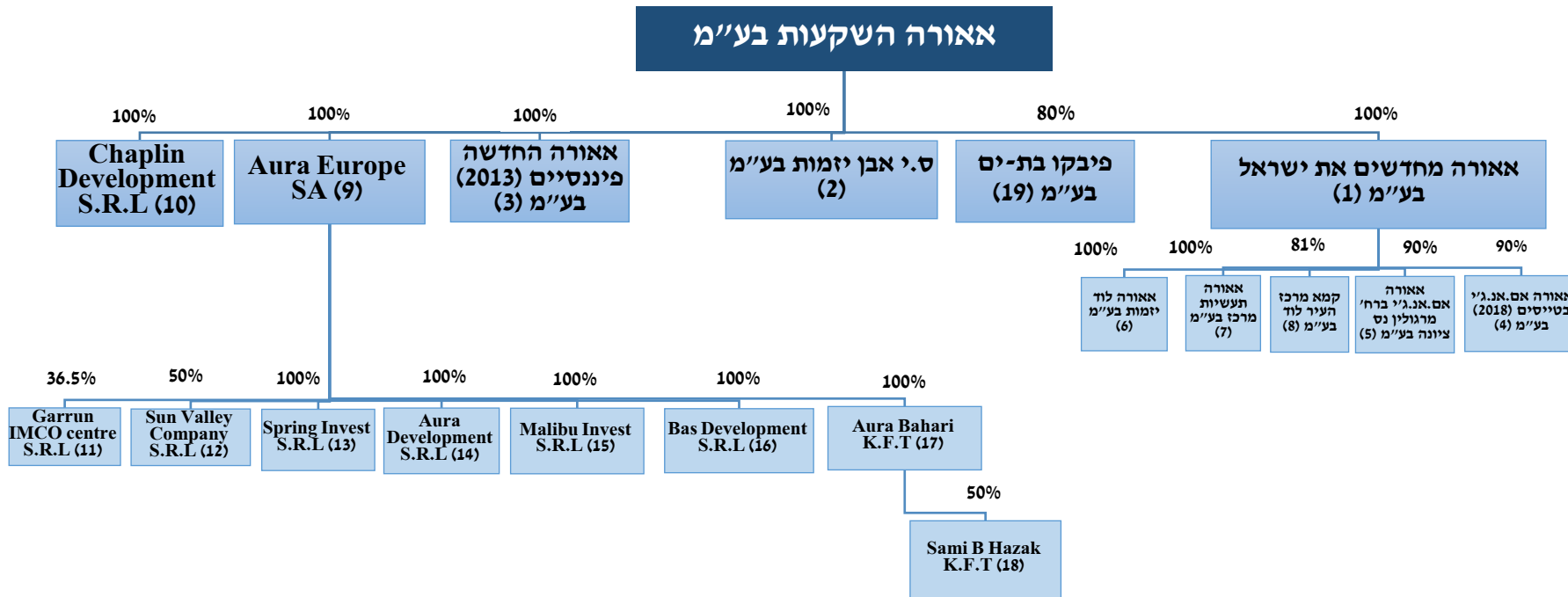
ביום 6 בדצמבר 2011, הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") על הקפאת ההליכים כנגד החברה ומינה נאמנים משותפים בתקופת הקפאת ההליכים כאמור (להלן: "נאמני ההסדר").

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 עילתם 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.

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 הפרויקטים 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 מבוצע כיום פרויקט אחד בביצוע 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.
 - (11) Garrun IMCO centre S.R.L. (להלן: "Garrun") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בשיעור של 36.5% על ידי אאורה אירופה. בבעלות Garrun 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 המחזיקה 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 בבת-ים.
- בנוסף לחברה החזקות בחברות לא פעילות כמפורט להלן: Hospitality Resort International S.A. (להלן: "HRI") – חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה.
- (1) Hospitality Suite Resort International S.A. (להלן: "HSRI") – חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג, המוחזקת ב-50% על ידי HRI נוספים מוחזקים על-ידי קבוצת משקיעים משותפות יו טרנד.
 - (2) U.S. Suite Corporation (להלן: "USSC") – חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי HSRI.
 - (3) U.S. Suite Management L.L.C. – חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת ב-50% על ידי USSC.
 - (4) U.S. Suite L.L.C. – חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת ב-70% על ידי USSC, ב-70% U-Trend New York Investments LP (ב-35% על ידי החברה בשרשור סופי) West 41st LLC 440, צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.
 - (5) היי (אס.פי.וי.) בע"מ – חברה פרטית הרשומה בישראל, המוחזקת במלואה על ידי החברה.

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 25 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.

במרבית הפרויקטים החברה פועלת באמצעות חברות הבת אאורה ישראל (100%) או 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 התמקדות בפרויקטים הממוקמים, ככלל, במרכז הארץ. החברה עשויה לבחור לפעול בפרויקטים גם באזורים אחרים;

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. 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 31.12.2022:

היזום	כמות הפרויקטים	כמות יח"ד לשיווק של הקבוצה (ללא יח"ד שנמסרו עד ליום 31.12.2022)	כמות יח"ד שנמסרו ב-2022
הקבוצה	77	25,706	502
הקבוצה יחד עם שותפים*	11	4,561	-
סה"כ	88	30,267	502

* שיעורים שונים של השתתפות בכל פרויקט.

בשנת 2012 הנהלת החברה קיבלה החלטה למקד ולהרחיב את פעילותה בישראל ולצמצם את פעילותה בחו"ל. המידע בטבלה לעיל לא כולל 2 פרויקטי נדל"ן ברומניה אשר בנייתם הסתיימה ונותר בהם 3 יח"ד למכירה.

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. על פי תוכנית העתידיות, צפויה החברה לבנות כ- 35,000 מ"ר שטחים מסחריים בכ- 20 פרויקטים שונים, כ- 20,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 6,400 מ"ר (כ- 100 יח"ד) דיור להשכרה לזמן ארוך. כל השטחים האמורים כלולים בפרויקטים בהם החברה יוזמת פיתוח של נדל"ן יזמי.

עוד בתחום פעילות זה לחברה השקעה בחברה כלולה (36.5%), כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.3 לעיל, המחזיקה במרכז קניות בעיר בוקרשט רומניה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ובשנת 2021 לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות של החברה על ידי בעלי ענין בחברה, למעט כמותאור בסעיף 3.2 ו- 3.3 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 רשומים למסחר 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.

3.3. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002698) וכן דוח על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018139), הנכללים כאן על דרך ההפניה. כמו כן, יצויין כי במהלך שנת הדוח רכש מר אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, 3,487,072 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2023, לאחר מועד המאזן, ועד למועד חתימת דוח זה, רכש מר אטרקצ'י 719,006 מניות רגילות של החברה כך ששיעור ההחזקה של מר אטרקצ'י למועד זה עומד על 52.18%. פרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003873), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

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 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה, ביום 18 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המלצת הדירקטוריון כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039333), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 18 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065103) ודוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן שפרסמה החברה ביום 18 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065109), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.3. 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. עוד החליט הדירקטוריון באותו יום להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה, כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בהמשך להחלטת הדירקטוריון, ביום 13 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את חלוקת הדיבידנד כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות והחלטות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026046), דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028500), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039675) ודוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן לניירות ערך שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039660), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.4. ביום 23 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 6,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.02339 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 1 בספטמבר 2022 ויום התשלום יהיה ב-8 בספטמבר 2022. הדיבידנדים חולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה ברווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-92 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086727), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.5 לאחר מועד המאזן, 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. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. 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. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 126 מיליוני ש"ח.

4.6 מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד

4.6.1 להלן יפורטו מגבלות הקיימות על חלוקת דיבידנד בחברה מכוח הוראות שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד פרסום דוח זה¹ (לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח 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 תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-225 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב) (שפורסם ביום 8 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-074242) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap.</p>	אג"ח (סדרה י"ב)
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 יפחת מ-250 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד) (שפורסם ביום 7 במאי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-039528) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap.</p> <p>ה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד).</p>	אג"ח (סדרה י"ד)
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 יפחת מ-250 מיליוני ש"ח.</p> <p>ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2020, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) (שפורסם ביום 2 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-117859) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.</p> <p>ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap.</p> <p>ה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו).</p>	אג"ח (סדרה ט"ו)
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</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 5 לדוח הדירקטוריון.

הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה(*)	תיאור המגבלה על חלוקה*	אגרות החוב
	<p>(סדרה ט"ז) (שפורסם ביום 26 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 01-057961-2021) 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>	
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 מידי 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 ומיידים), 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)

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

4.6.2. כמו כן, קיימות מגבלות על פי הסכמי ליווי בנקאי בהם מתקשרות חברות הקבוצה מעת לעת ביחס להקמתם של הפרויקטים השונים של הקבוצה כמפורט בסעיף 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 25 (מגזרי פעילות) - לדוחות הכספיים.

למידע אודות התפתחויות בנתונים הכספיים המובאים בבאור 25 כאמור, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

להלן הערכותיה 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.

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.

2020	2021	2022	
1,311	1,417	1,581	תוצר מקומי גולמי (מליארדי ש"ח)
(2.4%)	8.1%	6.5%	שיעור צמיחה בתמ"ג
(0.4%)	2.4%	5.3%	שיעור אינפלציה
0.1%	0.1%	3.25%	שיעור ריבית (סוף שנה)
0.5%	5.6%	4.8%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
4.3%	5.0%	4.3%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)

התוצר המקומי גולמי בשנת 2020 התכווץ בשיעור של 2.4%, עקב המגבלות המתמשכות של משבר נגיף הקורונה, כך שמדובר בירידה הגבוהה ביותר שנמדדה בחשבונות הלאומיים מאז שנת 1950. בין היתר, גרמה לכך הנסיגה החדה בצריכה הפרטית, שהתכווצה ב- 9.5%. עם זאת, לפי הערכות מדובר בירידה מתונה; מדינת ישראל יישמה מדיניות מרחיבה שנועדה להתמודדות עם המשבר, שאופשרה לאור רמת חוב ציבורי נמוך באופן יחסי, הגם שהגרעון המבני גבוה. במהלך שנת 2021 חלה צמיחה בתוצר המקומי הגולמי בישראל בשיעור של 8.1%, וזאת בין היתר לאור הסרת רוב המגבלות שהוטלו וחזרה לפעילות כמעט רגילה של המשק ברבעון זה. בשנת 2022 עלה התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים ב- 6.5% לעומת שנת 2021.

שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ- 5.4%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 2.4% בשנת 2021. שיעור האינפלציה בשנת 2022 חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות – כ- 7% לשנה בארה"ב, וכ- 10% לשנה בגוש האירו. על פי פרסומי מחלקת המחקר בבנק ישראל, עליות המחירים בשנתיים האחרונות נבעו משילוב של גורמי היצע ובפרט חיצוניים, שהמשמעותיים שביניהם הם השפעות המלחמה באוקראינה, שהביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות והשיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה, ולצד זאת גורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה.³ במטרה לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחודש אפריל 2022 משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% נכון למועד אישור הדוח.

במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2023⁴ (להלן: "תחזית בנק ישראל לשנת 2023"), העריכו הכותבים כי: (א) התוצר בשנים 2023 ו- 2024 יצמח בשיעורים של 2.8% ו- 3.5%, בהתאמה, לאחר שעמד על כ- 6.3% בשנת 2022; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2023 ובשנת 2024 יעמוד על 3.0% ו- 2.0%, בהתאמה; ו- (ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.0% במוצע ברבעון הרביעי של 2023. התמתנות קצב

2 הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") ועל פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2022. 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.

3 מקור הנתונים בפסקה הוא בדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית השנייה של שנת 2022 - <https://www.boi.org.il/52587>

4 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il)

האינפלציה הצפוי בתקופת התחזית מושפעת, בין היתר, מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם, אך גם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע.

השפעת נגיף הקורונה

6.2

בחודש דצמבר 2019 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה (Covid 19), אשר הוגדרה בחודש מרץ 2020 על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), וזאת לאור התפשטות הנגיף ללמעלה ממחצית ממדינות העולם. קובעי המדיניות בעולם ובכלל זאת במדינת ישראל, נקטו בצעדים במטרה למגר את המגיפה ולהקטין את ההדבקה. במסגרת זו, נקבעו תקנות והגבלות בעניין מניעת התקהלות, מגבלות על טיסות, הגבלות על פעילותם של עסקים וכן קביעה של חובת בידוד לנדבקים בנגיף או לאחר חשיפה לו.

להגבלות המתוארות היתה השפעה כלכלית ניכרת בשנת 2020, והן הובילו לגל ירידות בבורסות בשווקים העולמיים, ולרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. בין הסיבות שהובילו לכך ניתן לציין את אי הוודאות באשר למועד סיום המגיפה ואת ההאטה המהותית בענפי המשק השונים ואף את השבתתם של ענפים מסוימים, כגון תיירות, פנאי ובילוי, תעופה ואנרגיה. במהלך שנת 2022 המשיכו להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אך על אף מספר הנדבקים הרב יחסית, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה על הפעילות במשק מגבלות משמעותיות. במהלך שנת 2022, לא היו למשבר הקורונה השפעות מהותיות על החברה. על פי תחזית בנק ישראל לשנת 2023, ההתפתחויות הנוכחיות בנושא הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנוגע להתפרצות נגיף הקורונה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת וריאנטים חדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, ובכלל זה פעילות החברה.

הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה

6.3

ביום 24.2.2022 פתחה רוסיה במתקפה צבאית כנגד אוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. על פי תחזית בנק ישראל לשנת 2023, סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה.

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

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

6.4

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

שוק המט"ח

6.5

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 הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2022 התחזק שער החליפין של הדולר לעומת השקל בשיעור של 13.1% (בשנת 2021 נחלש בשיעור של 3.27%) ושער החליפין של האירו התחזק לעומת השקל בשיעור של 6.7% (בשנת 2021 נחלש בשיעור של 10.76%).

6.6. שיעור הריבית

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה וזאת בשל השלכותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות.

6.7. שוק הדיור

קצב עליית מחירי הדירות המשיך לעלות במהלך שנת 2022, והגיע לשיעור של כ- 17%, קצב גבוה באופן משמעותי בהשוואה לקצב בשנים האחרונות, המהווה שיא של כ- 12 שנים. לצד זאת, לאורך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמה ירידה משמעותית ועקבית במספר העסקאות בדירות ובהיקף המשכנתאות שניטלו. בצד ההיצע, נתוני הבנייה הצביעו על עלייה מתמשכת של מספר התחלות בנייה ושל היתרי הבנייה, שהגיעו במחצית השנייה של שנת 2022 לרמות גבוהות. מאידך נותרו נתוני גמר הבנייה, על רקע התארכות משך הבנייה, נמוכים יחסית. נכון לסוף שנת 2022, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 53,500 דירות. לפרטים נוספים אודות מחירי הדירות והביקוש לדירות ראו סעיף 7.1.9 להלן.

6.8. המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות

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. במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה.

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 בביקושים.

העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל, שהובילה לעליות במחירן, יחד עם שיעורי ריבית נמוכים, כמות גדולה יותר של רוכשים ורמות מינוף גבוהות יותר, גרמו לביקושי שיא למשכנתאות. המערכת הבנקאית הפכה חשופה מהותית לסיכון לפיו מחירי הדיור יירדו 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. ריבית המשכנתאות הממוצעת בחודשים של טרום הקורונה היתה הנמוכה ביותר ב- 4 השנים האחרונות. עם פרוץ משבר הקורונה, חלה ירידה משמעותית בהיקף המשכנתאות, אך ריבית המשכנתאות הממוצעת רשמה זינוק חד של 5% בחודש מאי 2020 למרות הירידה בריבית בנק ישראל והפריים וזאת בשל הגברת הסיכון בענף לטווח הקצר. החל מחודש מאי 2020 נצפתה התאוששות וחלה מגמת עלייה. האמור הושפע משיעורי ריבית נמוכים לצד מדיניות הפיקוח על הבנקים אשר אפשרו להעמיד הלוואות לכל מטרה במשכון דירת מגורים בשיעור מימון עד 70%, חלף 50% בשגרה; הבשלת זכויות בהגרלות מחיר למשתכן שהובילו לעליית חלקן של הלוואות אלו וירידה במדרגות מס הרכישה. בנוסף, בחודש דצמבר 2020 הפיקוח על הבנקים העביר למערכת הבנקאית טיוטת חוזר, על פיה הוחלט לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני שליש הנותרים ייבחרו ע"י הלווים ללא כל הגבלה. גם נתון האשראי לדירות להשקעה הגיע למיליארד ש"ח בדצמבר 2020. היקף האשראי למשקיעים בדירות זינק בעקבות ביטול הכבדות המס של המשקיעים ביולי 2020 לצד צמצום האטרקטיביות של השקעה בנדל"ן בחו"ל. הגידול בהיקף המשכנתאות המשיך גם בשנת 2021, כך שבמחצית הראשונה של השנה, ניתנו הלוואות לדיור בסך של כ- 51.7 מיליארד ש"ח, קרי גידול של כ- 40% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2020.

הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות הון. הדרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן שעלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה. הפיקוח על הבנקים נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק, על אף הפסדי האשראי הצפויים, וביניהם העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ- 24% לכ- 26%.

התפרצות נגיף הקורונה הובילה לפגיעה ניכרת בפעילות הכלכלית בזמן מועט יחסית. הזעזועים שפקדו את השווקים התבטאו בעלייה חדה בתשואות האג"ח ובירידה במחירי המניות. זאת, לצד גידול באשראי העסקי עקב ניצול חד של מסגרות האשראי, בעיקר בקרב העסקים הגדולים, מה שהוביל לשחיקת יחסי ההון של הבנקים. בנק ישראל והפיקוח על הבנקים נקטו בצעדים בניסיון להקטין את הפגיעה בציבור ולתמוך בצמיחת המשק, וסייעו לבנקים הישראליים באמצעות כלים רגולטורים שונים. צעדי הפיקוח שננקטו בעקבות לקחי המשבר הגלובלי ב-2008 הביאו לכך שערב משבר הקורונה, היקף ההון של הבנקים ואיכותו הציבו את הבנקים בנקודת פתיחה טובה להתמודדות עם המשבר.

שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בהיקפי הפעילות במשכנתאות, בעיקר כתוצאה מהשינוי בשיעור ריבית הבסיס במשק. היקף נטילת המשכנתאות בשבעת החודשים הראשונים עלה על 10 מיליארד ש"ח לחודש, והגיע לשיא של כ-13.4 מיליארד ש"ח בחודש מרץ 2022 במסגרת של כ-13,500 עסקאות. לאחר מכן, עם עליית שיעור הריבית הבסיסית במשק, החלה ירידה עקבית בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, אשר הסתכם בחודש דצמבר 2022 בסך של כ-7.5 מיליארד ש"ח במסגרת של כ-8,000 עסקאות בלבד. במהלך תחילת 2023 המשיכה לעלות הריבית הממוצעת למשכנתאות והגיעה לשיא של כ-15 שנה.⁵

6.9 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

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. בשנים 2021 ו-2022 זינק המדד בשיעור חד של כ-5.6% ו-4.8%, בהתאמה, בעקבות עלייה משמעותית במחירי הסחורות והתייקרות ניכרת בעלויות ההובלה שלהם.

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. עם זאת, בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות") המתואר בסעיף 7.2.7(ג) להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבניה למגורים.

6.10 תחום הנדל"ן היזמי בישראל

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

6.11 שווקים תחליפיים

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 הביקושים 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", המתמרכים חברות עסקיות להיכנס לשוק זה.

6.12 כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

לזמינות 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 נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (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, טיחים 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 הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה 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.

מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

6.13

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 לזמנים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על היצע 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 הבניה למגורים ורמות היצע 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 הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דירור במחיר מופחת" – ראו סעיף 7.1.10 **שגיאה! מקור ההפניה ל א נמצא.** 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**").⁶ התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדירור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והבירוקרטיה 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 הבניה 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 7.2.7 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.

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 בו

7.1.1. עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ. תחום פעילות זה כולל גם פרויקטים למגורים ברומניה ובהונגריה (כמפורט בסעיף 2.2 לעיל וכפי שיפורט בסעיף 16 להלן), אולם הם אינם מהווים את ליבת פעילות הקבוצה והם אינם מהותיים ביחס לכלל הפעילות של הקבוצה.

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

7.1.3. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 57 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-27,002 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-20,470 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 48 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-22,073 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ-15,806 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 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 25.1 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

במהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעליה בשיעור שנתי של כ-11.5%. בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ-17.1%. ברם, במהלך הרבעון הרביעי של 2022 התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בכ-1.6% בלבד, כאשר מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו בשיעור של כ-1.4%, זאת על רקע הירידה המהותית בכמות העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות שנרשמו החל מהמחצית השנייה של שנת 2022, כמפורט לעיל. עליית מחירי הדירות במהלך שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 נבעה להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש ועקב עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

הירידה במספר העסקאות שנרשמה החל מהמחצית השנייה של 2022 והתמתנות העלייה בקצב עליית מחירי הדירות נובעים, להערכת החברה, מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות, הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות וכן מעליית

שיעור מס הרכישה על דירה להשקעה, שנכנס לתוקף בסוף שנת 2021. בשים לב לשינויים המהותיים שחלו בשוק הדיור במחצית השנייה של 2022, עליית קצב האינפלציה, העלייה החדה של הריבית הבסיסית, הירידה בכמות העסקאות והתמתנות קצב עליית מחירי הדירות, ובהתחשב באי הוודאות ביחס לשינויים העתידיים בפרמטרים האמורים, החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח שוק הדיור בהמשך שנת 2023 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

תחום הנדל"ן היזמי וענף הבניה למגורים בישראל – כללי

7.1.10

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 לבניה 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 בירוקרטיים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטרה" 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 התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאלים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים בנרי השגה. בנוסף, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לענין זה על ידי בנק ישראל (75%). בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטרה 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 מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

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

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות 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 בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים. בחודש דצמבר 2021 עודכן מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה עד לסכום של 5,348,565 ש"ח לשיעור של 8%, ולשיעור של 10% לרוכשי דירה שנייה מעל הסכום האמור.

צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא צלחו בשנתיים האחרונות, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים: ריבית נמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור במלאי יחידות דיור, עלייה בשכר הריאלי, הציפייה להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות הנמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 ניתן היה לראות גידול של כ-11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שנייה) לעומת שנת 2018. על אף משבר הקורונה, מדצמבר 2019 עד נובמבר 2020 נמכרו 38,800 דירות; מדובר בעלייה של 21.3% בהשוואה לדצמבר 2018 עד נובמבר 2019. מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2020 היו 4,500 דירות (כולל מחיר למשתכן), שיא בעשורים האחרונים. מלאי הדירות שנותרו למכירה עמד על 38,460 בסוף נובמבר 2020 לעומת 40,240 בסוף אוקטובר 2020, כלומר צמצום של 4% במלאי הדירות שנותרו למכירה.

להלן ריכוז של נתונים עיקריים כלל ארציים על מספר העסקאות למכירת דירות חדשות ודירות יד שניה, כפי שפורסמו על ידי משרד האוצר ביום 14.2.2023: (א) החל מחודש אפריל 2022 נרשמת ירידה במספר העסקאות. בסיכום שנתי עמד סך העסקאות בשנת 2022 (כולל יד שניה) על 110,508, ירידה של 27% בהשוואה לשיא במספר העסקאות שנרשם

בשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 ירד מספר העסקאות בשיעור חד יותר, של 42%, בהשוואה למחצית השנייה של 2021; (ב) בסיכום שנת 2022 נמכרו 39,360 דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 29% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021 והרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז שנת 2018. במחצית השנייה של 2022 ירדו מכירות הקבלנים בשיעור חד יותר, של 46% בהשוואה למחצית השנייה של 2021. בניכוי "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2022 ב- 29,911 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 מגיע שיעור הירידה במכירות אלו ל- 40% (בהשוואה למחצית השנייה של 2021); (ג) בסיכום שנתי נרכשו כשמונה עשר אלף דירות ע"י משקיעים בשנת 2022, ירידה חדה של 48% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 עומד שיעור הירידה על 61% (בהשוואה למחצית השנייה של 2021).

ביום 14.2.2023 פרסם הלמ"ס נתונים בדבר עסקאות למכירת דירות,⁸ לפיהם בשנת 2022 נמכרו בישראל 40,480 דירות חדשות, ירידה של כ- 30% לעומת שנת 2021; ברבעון הרביעי של 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של כ- 8.7% לעומת הרבעון השלישי; ובחודש דצמבר 2022 נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של כ- 9.5% לעומת חודש נובמבר 2022. הירידות החדות ביותר נרשמו במחוז המרכז ובמחוז תל-אביב (כ- 50.4% וכ- 47.0%, בהתאמה). על פי פרסום זה, בסוף חודש דצמבר 2022 מספר הדירות שנותרו למכירה עמד על כ- 53,542 דירות.

להלן נתונים בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2021 ועד חודש ספטמבר 2022 (להלן בסעיף זה: "התקופה"), כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:⁹ (א) במהלך התקופה הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, עליה בשיעור של כ- 25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית (47.2%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז; (ב) במהלך התקופה החלה בנייתן של 70,250 דירות, עלייה של 15.6% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת. כמחצית מסך הדירות שהחלה בנייתן היו במחוזות תל אביב והמרכז (21.5% ו- 25%, בהתאמה); (ג) כ- 18.0% מסך הדירות שהחלה בנייתן במהלך התקופה נבנות במסגרת התחדשות עירונית. במהלך התקופה החלה בנייתן של 11,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. כ- 58.6% מהדירות נבנו במחוז תל אביב וכ- 25% במחוז המרכז. כ- 82.9% מהדירות (כ- 9,600) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. במהלך התקופה החלה בנייתן של 4,868 דירות חדשות כתוספת בנייה לבניינים קיימים; (ד) במהלך התקופה הסתיימה בנייתן של כ- 49,830 דירות, עלייה של כ- 3.9% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת; (ה) בסוף ספטמבר 2022 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ- 164,550 דירות.

התחדשות עירונית

.7.1.11

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 וכיוצא"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

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf

8 הנתונים בדבר התחלת וגמר בנייה לרבעון הרביעי של 2022 צפויים להתפרסם על ידי הלמ"ס לאחר פרסום דוח זה. הנתונים המפורטים לעיל בנוגע לתקופה אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 מבוססים על פרסום הלמ"ס מיום 20.12.2022. ראו: <https://www.cbs.gov.il/2022> - ספטמבר 2021 - ספטמבר 2021

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 (התב"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 דירותי הם 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.

חוק ההסדרים

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 העירונית 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) 2

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 לשמר 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 שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות לזים.

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.

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024

על פי הודעת דוברות משרד האוצר מיום 24.2.2023,¹⁰ ביום 24.2.2023 אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 (להלן בסעיף זה: "התכנית"). טיוטת התכנית, כפי שפורסמה ביום 15.2.2023,¹¹ 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 בטיטוט 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 בטיטוט התכנית כמפורט לעיל.

https://www.gov.il/he/departments/news/press_24022023 10

https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_15022023/he/PressReleases_files_EconomicPlan_20232024-file.pdf 11

ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שענייניו 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 הזים (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 בבניין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לגא 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 לזים 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 יפחות 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 היטל השבחה.

"מס מטרו" – חוק ההסדרים קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין 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 מתחמי השפעה¹², וכן תו כניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי השפעה, 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 פרטית¹³. 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 בייעוד תעסוקה או למסחר¹⁴ 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 יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

7.2.1

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

- | | |
|----|--|
| 12 | 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 השפעה"). |
| 13 | 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 |
| 14 | למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה. |

7.2.2. 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".

7.2.3. 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.

7.2.4. 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.

7.2.5. 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.

7.2.6. 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.

7.2.7. 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 לייעל ולזרז את מימושו 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 במתכונתן הנוכחית ושינויים העיקריים הבאים:

(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 7.1.12 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) "כח 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 מהנ"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 דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

7.2.8. 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.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו סעיף 30 להלן.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - ראו האמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

7.4. 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, 13 ו-15 להלן.

7.5. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

לפרטים בדבר שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות ראו סעיף 7.2 לעיל, וכן סעיף 28 להלן.

7.6. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

7.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לעמדת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.7.1. יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים פוטנציאליים.

7.7.2. איתנות פיננסית, המאפשרת העמדת מימון והון עצמי לביצוע פרויקטים ומקטינה את החשיפה הפיננסית.

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

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

- 7.7.5. יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.
- 7.7.6. ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- 7.7.7. 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.
- 7.7.8. יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.
- 7.8. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם**
- 7.8.1. **מחסומי כניסה**
- קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמי כניסה בלתי פורמאליים ובכללם:
- 7.8.1.1. הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית.
- 7.8.1.2. קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- 7.8.1.3. מוניטין ומיתוג המאפשרים שיווק מהיר של הפרויקטים.
- 7.8.1.4. כמפורט בסעיף 19 להלן, התחרות הקיימת בשוק בתחום הפעילות מהווה כשלעצמה חסם כניסה.
- 7.8.1.5. ניסיון והיכרות עם הגורמים הפועלים בענף הבנייה.
- 7.8.2. **מחסומי יציאה**
- 7.8.2.1. תקופת הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
- 7.8.2.2. קושי במימוש מהיר של נכסים.
- 7.8.2.3. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.
- 7.8.2.4. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.
- 7.8.3. **דיור להשכרה**
- להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:
- 7.8.3.1. מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;
- 7.8.3.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;
- 7.8.3.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;
- 7.8.3.4. המוניטין של המשכיר.
- 7.8.3.5. בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.
- 7.9. 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.

7.10 **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 19 להלן.

8 **תיאור מצרפי**

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדליין היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חוק נדליין יזמי"). יצוין כי הצעת חוק נדליין 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			
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	
אלפי ש"ח			
1,102,516	820,962	845,015	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
86,517	86,077	143,664	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
86,517	86,077	143,664	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
1,726,328	1,767,221	2,599,356	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

8.2 **פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022**

בהתאם להצעת חוק נדליין יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח (שנת 2021) ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2021) (להלן: "פרויקט בהקמה").

ישראל	
נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ₪)	
1,683	מס' יחיד כולל בפרויקטים בהקמה (חלק החברה)
1,481,876	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
593,958	רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה
185	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
515	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
18	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקטים בהקמה)

* יחיד לשיווק ע"י החברה.

8.3 **צבר הכנסות ומקדמות**

על פי הצעת חוק נדליין יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדליין 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			
-	176,067	1	שנת 2023
-	177,034	2	
-	204,824	3	
418,946	216,084	4	
304,994	807,384		2024
428,847	397,448		2025
277,010	303,836		2026
695,480	51,250		2027

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 31.12.2022) (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 31.12.2022 - 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 יחיד ברוייקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31/12/2022 (%)	סה"כ יחיד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ שטרם נמכרו נכון ליום 31/12/2022	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות*	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
								31/12/2021	31/12/2022	סמוך למועד הדוח						
מגרש 210,370/ח	ל.ר	2022	2024	100%	36	135	40%	26	33	33	107,495	88,588	10%	18,907	29,820	
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	ל.ר	2020	2024	100%	154	84	27%	130	132	132	310,294	282,763	17%	27,531	72,614	
בן שמן מגרש 104	ל.ר	2022	2026	100%	102	108	5%	-	55	60	119,376	170,329	20%	52,916	64,249	

* עלות הקרקע אינה כוללת רכישה באמצעות עסקת קומבינציה.

9.2 נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022 - נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31/12/2022				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31/12/2022	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חווי מכירה מחייבים ליום 31/12/2022			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח*		בשנת 2021	בשנת 2022	מיום 1/1/2023 ועד למועד הדוח	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי חובש צפי מהמלאי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור**	עלות של המלאי הבלתי מכור			
									שנתקבלו**	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים**						
מגרש 210,370/ח	10,260	6,713	11,629	30,030	22.6	23.8	-	34,835	37,410	60,220	5,381	9,865	24.1	12,124	72,660	18%
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	51,602	4,663	15,601	117,549	28.6	28.2	-	49,067	151,759	85,053	44,857	73,483	32.3	22,151	261,228	9%
בן שמן מגרש 104	4,353	5,224	-	55,948	-	20.0	20.1	4,639	79,287	28,704	33,829	115,254	20.5	51,738	218,606	24%
סה"כ	66,215	16,601	27,230	203,526	88,541			88,541	268,455	173,976	84,066	198,603		86,013	552,494	

* עלות הקרקע אינה כוללת רכישה באמצעות עסקת קומבינציה.
** נתוני הכנסות כוללים הכנסות משירותי בנייה.

9.3

נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפרטיבי בפרויקט ליום 31/12/2021	יח"ד שנתרו במלאי ליום 31/12/2022	עלות המלואה המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31/12/2022	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות:				רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	
									מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	Q4/2022	Q3/2022	Q2/2022		Q1/2022
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	יהוד	2014	2017	2021	100%	10	23,743	132	5	2	3	11	9	19%

9.4

נתונים על הכנסות והמכירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2022 - 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
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	Q4/2022	Q3/2022	Q2/2022	Q1/2022	
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	19.6	19.7	20.6	20.8	21.8	22.2

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 העתידות להיבנות בפרויקטים אלו, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות לפי מחירים נוכחיים; (ג) קצב המכירות החזוי 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 במחירי המכירה 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.

10

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

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2022; או (ב) התקבל לגביו היתר בניה (להלן: "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון").

10.1

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 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								
105	198	105	198	100%	כן	2027	2023	60,723	פינוי בינוי	רמת גן	מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]
107	168	107	168	100%	לא	2027	2023	60,578	פינוי בינוי	גבעתיים	"ONLY" גבעתיים" [פינוי בינוי]
106	355	106	355	81%	לא	2026	2023	73,163	2017	לוד	מע"ר 3 - לוד
81	85	81	85	100%	לא	2026	2023	5,155	פינוי בינוי	תל אביב	רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]
113	120	113	120	80%	כן	2027	2023	65,971	פינוי בינוי	בת ים	אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי]
77	89	77	89	100%	כן	2026	2023	1,747	פינוי בינוי	חולון	סרלין חולון[פינוי בינוי]
125	41	125	41	100%	לא	2026	2023	45,424	2017	תל אביב	אליהו ברלין
-	200	-	200	100%	לא	2026	2023	986	לר	כרכום	כרכום – הרחבה, מושב כרכום(100%)

10.2

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם בתכנון:

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים															
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31/12/2022			מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022	מספר חוזים מוקדמים חתומים:	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח: הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזה מכירה מחייבים ליום 31/12/2022:	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר:	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר:	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו:	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (**)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (*)		
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח			יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31/12/2021	מספר חוזים מוקדמים חתומים:							מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:
מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]	9,154	1,373	50,195	266,947	45	25,496	108,164	288,917	94,908	422,578	35.5	288,917			
"ONLY" גבעתיים" [פינוי בינוי]	7,246	202	53,131	285,788	40	43,031	119,484	280,039	96,188	442,554	39.9	280,039			
מע"ר 3 - לוד	35,302	9,678	28,182	523,400	-	-	-	726,739	130,176	726,739	19.3	726,739			
רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	4,560	595	-	121,530	-	-	-	155,496	28,812	155,496	32.8	155,496			

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31/12/2022			מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים ליום 31/12/2022)			מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31/12/2022		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר:	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו:	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו:	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות		יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31/12/2021	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (*)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (**)
אאורה פיבוקו בת-ים [פינוי בינוי]	20,386	1,256	44,329	204,464	13	145	37,021	313,520	31.2	80,250	350,686	23%		
סרליון חולון[פינוי בינוי]	-	11	1,736	94,446	-	-	-	105,949	27.5	9,756	105,949	9%		
אליהו ברלין	31,399	10,333	3,691	84,817	-	-	-	165,430	61.6	35,190	165,430	21%		
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	-	-	986	24,122	-	-	-	89,242	ל.ר	14,134	89,242	16%		

* כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע.
**מחיר ממוצע למ"ר בגין יח"ד 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 זירות דומות לזירות 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 הזירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הזירות 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 שנשתיימו במהלך שנת 2022 בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי פרויקט נדל"ן יזמי שנשתיים 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)	
								מתחילת תקופת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת תקופת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת תקופת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת תקופת הפרויקט	תקופת הפרויקט
אנו וואלי [פינוי בינוי]	קרית אונו	2017-2018	2017-2018	2022	100%	456	105.2	1,004,442	115,613	850,772	29,693	154,170	85,920	15%	26.02
נחל פרת אאורה	חדרה	2015	2020	2022	100%	82	111.3	121,264	74,130	104,173	26,964	17,081	47,166	14%	13.41

1.2 עתודות קרקע בישראל

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי עתודות 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 2022 ולא התקבל לגביו היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31/12/22 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	מזב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		זכויות בנייה	
										ממוצע מ"ר / יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע מ"ר / יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע מ"ר / יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע מ"ר / יח"ד / ייעוד אחר
קרקע באילת	אילת	2017	5,072	3,039	522	-	8,632	100%	526.0	5 יח"ד	105 מ"ר	5 יח"ד	105 מ"ר

1.3 מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2022

שם	מיקום	מועד רכישה	עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31/12/22 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	מזב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)	מזב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)	זכויות בנייה
דפנה, תל אביב			69 / 208 * 139	30	69	3.01	139 + 30 + 69 = 238	3.01	69 דירות בתוספת שטחים מרפסת וחניה	מסחרי כ- 300 מ"ר + 30 יח"ד להשכרה	מסחרי - 17 / יוני - 23	139 יח"ד + שטח תירשם ההתחייבות לקומבינציה ההתחייבות לדירים

מועד התחלת התימות / צפי סיום התימות	מועד התחלת התימות / צפי סיום התימות	תיאור תמיציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות על שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	מתחם סוקולוב רמת השרון
מרץ - 18 / דצמבר - 23	מרץ - 18 / דצמבר - 23	כנייל	73 יח"ד	16 מטר תוספת + חניה ומחסן	2.9	2.9	4	72%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע	39 / 73 / 112	
מאי - 18 / הושלמו 100% חתימות	מאי - 18 / הושלמו 100% חתימות	כנייל	108 יח"ד	50% הגדלה על השטח הקיים ולא פחות 45 מטר מרפסת + חניה+ מחסן	2.8	2.8	9	100%	הסכמת 100% מהדיירים	60 / 108 / 168	מתחם גבעתיים א'
אוג - 13 / הושלמו 100% חתימות	אוג - 13 / הושלמו 100% חתימות	כנייל	110 יח"ד + שטח מסחרי - כ- 200 מ"ר	מרפסת + חניה + מ"ר 20	3.14	3.14	15	100%	הסכמת 100% מהדיירים	88 / 110 / 198	אאורה אמפייר-מגדל מגדים תמרים רמת גן
מרץ - 17 / דצמ - 23	מרץ - 17 / דצמ - 23	כנייל	168 יח"ד	144 דירות בשטח + 91 מ"ר מרפסת + חניה	2.2	2.2	19	72%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	144 / 168 / 312	רח' אחימאיר 4-8, שכי רמת אביב ג', תל-אביב
מרץ - 16 / יוני - 23	מרץ - 16 / יוני - 23	כנייל	403 יח"ד	מרפסת + חניה + 45 מ"ר או 50% הגבוה	3.3	3.3	24	94%	הסכמת 100% מהדיירים	174 / 403 / 577	מתחם ט' רח' ההסתדרות - גבעתיים
יולי - 17 / דצ - 23	יולי - 17 / דצ - 23	כנייל	104 יח"ד	תוספת 20 מ"ר או 22% הגבוה מביניהם + מרפסת + חניה	4	4	4	85%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48 / 104 / 152	מתחם סאלד הוד השרון
יולי - 18 / דצמבר 24	יולי - 18 / דצמבר 24	כנייל	297 יח"ד	מרפסת + חניה + 25 מ"ר	3.25	3.25	1	55%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	132 / 297 / 429	מתחם "נווה ישראל" הרצליה
יולי - 17 / דצמבר 24	יולי - 17 / דצמבר 24	כנייל	750 יח"ד + מסחר	330 דירות מרפסת + חניה	3.3	3.3	5	68%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	330 / 750 / 1,080	גני ליבנה תל אביב
ספט - 14 / דצמבר - 23	ספט - 14 / דצמבר - 23	כנייל	281 יח"ד	מרפסת + חניה + 31 מ"ר	3.46	3.46	15	80%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	114 / 281 / 395	אבן יהודה
יוני - 17 / יוני - 23	יוני - 17 / יוני - 23	כנייל	330 יח"ד + מסחר	מרפסת + חניה + 30 מ"ר	3.89	3.89	8	93%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	114 / 330 / 444	מתחם שוק אשכנזי יהוד
		כנייל			5.1	5.1	16	78%		288 / 1,440 / 1,728	קרית ביאליק

סטטוס תכנוני	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות על ידי הקבוצה/ סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	
	אוק - 18 / דצמי - 23		1,440 יח"ד + שטחי מסחר	288 דירות מרפסת + חניה					אישור בית משפט, הסכמת 100% מהדיירים		
העירייה עתידה להצטרף כמגישת התכנית	אוק - 17 / דצמי - 23	כנייל	588 יח"ד + שטחי מסחר	264 יח"ד + מרפסת + חניה 25+	3.22	3.22	8	88%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	264 / 588 / 852	מתחם מרגולין נס ציונה
תב"ע אושרה על ידי מועצת העיר בקידום מול ועדה מחוזית	ספט - 18 / דצמי - 23	כנייל	480 יח"ד + שטחי מסחר	220 יח"ד מרפסת + חניה 25+	3.18	3.18	13	86%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	220 / 480 / 700	מתחם הטייסים נס ציונה
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יוני - 19 / דצמי - 24	כנייל	280 יח"ד	מרפסת + חניה 25+	8.8	8.8	-	63%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	36 / 280 / 316	מתחם בתי ברמן אילת
תב"ע בתוקף, תכנית עיצוב אדריכלי אושרה, בתהליך הוצאת היתר בניה	ינו - 19 / חתומות	כנייל	61 יח"ד	24 יח"ד 90 מ"ר + מרפסת + חניה	3.5	3.5	3	100%	הסכמת 100% מהדיירים	24 / 61 / 85	הטייסים תל אביב
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	מרץ - 19 / יוני - 23	כנייל	146 יח"ד	56 יח"ד + מרפסת + חניה	3.13	3.13	13	75%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	56 / 146 / 202	ברוריה, ירושלים
התכנית הופקדה בתנאים על ידי הועדה המחוזית	מרץ - 19 / יוני - 23	כנייל	408 יח"ד	136 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	30	87%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	136 / 408 / 544	קצין סילבר, ירושלים
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	מרץ - 21 / דצמי - 23	כנייל	228 יח"ד	76 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	13	11%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	76 / 228 / 304	חנקין, חולון
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	מרץ - 21 / דצמי - 23	כנייל	294 יח"ד	176 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	34	70%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	176 / 294 / 470	שז"ר, ת"א
הכנה לקראת קליטה במערכת ותיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה	פבר - 21 / דצמי - 24	כנייל	432 יח"ד	144 יח"ד + מרפסת + חניה	4.1	4.1	23	55%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	144 / 432 / 576	ויצמן 2-2, יהוד
תב"ע בשלבי הפקדה	ספט' 2018 / דצמי - 23	כנייל	456 יח"ד	184 יח"ד + מרפסת + חניה	3.5	3.5	25	60%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	184 / 456 / 640	קוגל, חולון
	ינוי - 19 / דצמבר - 23	כנייל	532 יח"ד	250 יח"ד + מרפסת + חניה	3.1	3.1	38	12%	הסכמת 100%	250 / 532 / 782	

מאתם רוטשילד, ראשלי"צ	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 ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס החלפה 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 שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
מתחם רוטשילד, ראשלי"צ		מקבלת תב"ע									לאחר אישור עקרוני של אד' העיר בקידום תב"ע מול הועדה המקומית
יצמן 48-52, יהוד	76 / 224 / 300	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	90%	11	3.9	3.9	76 יח"ד + מרפסת + חניה	224 יח"ד	כנייל	ינו' 21 / יוני 23	תב"ע אושרה עקרונית על ידי אד' העיר לקראת דיון בפורום ראש העיר
הרא"ה 84-88, רמת גן	30 / 60 / 90	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	72%	11	3	3	30 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד	כנייל	ינו' 22 / יוני 23	שלב ראשוני של קידום תב"ע לפי תקן 21
בית לחם, ירושלים	64 / 128 / 192	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	75%	12	3	3	64 יח"ד + מרפסת + חניה	128 יח"ד	כנייל	ספט' 21 / דצמ' 23	התכנית הופקדה בתנאים על ידי הועדה המחוזית
מתחם ידידיה, ת"א	144 / 2,356 / 2,500	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	40%	72	לי"ר	לי"ר	144 יח"ד + מרפסת + חניה	2,356 יח"ד	כנייל	יולי 20 / דצמ' 24	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
קריית משה, רחובות	224 / 896 / 1,120	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	66%	27	5	5	224 יח"ד + מרפסת + חניה	896 יח"ד	כנייל	דצמבר 21 / דצמ' 24	תב"ע בתוקף
מתחם קריית אליעזר, חיפה	216 / 713 / 929	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	33	4.54	4.54	216 יח"ד + מרפסת + חניה	713 יח"ד	כנייל	דצמ' 19 / דצמ' 23	תב"ע נקלטה בוועדה המחוזית
בן צבי - שמורק, נתניה	392 / 1,168 / 1,560	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	58	3.97	3.97	392 יח"ד + מרפסת + חניה	1,168 יח"ד	כנייל	דצמ' 16 / ינו' 23	ממתינים לדיון בהפקדה בוועדה מקומית
המעפילים 61-63, חולון	64 / 156 / 220	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	12	3.44	3.44	64 יח"ד + מרפסת + חניה	156 יח"ד	כנייל	יוני 21 / דצמ' 23	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
כצנלסון, יהוד	48 / 144 / 192	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	70%	9	4	4	48 יח"ד + מרפסת + חניה	144 יח"ד	כנייל	יוני 21 - דצמ' 23	תואם מול הועדה מקומית לקראת התנעה במחוזית
רוטשילד, בת ים	72 / 208 / 280	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	66%	11	3.89	3.89	72 יח"ד + מרפסת + חניה	208 יח"ד	כנייל	ינואר 22 - דצמ' 23	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
דנין, בת ים	48 / 152 / 200	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	8	4.13	4.13	48 יח"ד + מרפסת + חניה	152 יח"ד	כנייל	ינואר 22 - דצמ' 23	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
החי"ם, חולון	162 / 488 / 650	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	-	28	4.01	4.01	162 יח"ד + מרפסת + חניה	488 יח"ד	כנייל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור

מועד התחלת התימנות / צפי מועד סיום התימנות	מועד התחלת התימנות / צפי מועד סיום התימנות	מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות על ידי הקבוצה/ סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	שנקי, גבעתיים
בשלב ראשוני של קידום תביעה ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	טרם החל	כנייל	193 יח"ד	127 יח"ד + מרפסת + חניה	2.52	2.52	29	-	127 / 193 / 320	שנקי, גבעתיים
יצא היתר הריסה חפירה ודיפון, תביעה בהפקדה בפועל	יוני - 22 / הושלמו 100% חתימות	כנייל	57 יח"ד	32 יח"ד + מרפסת + חניה	2.75	2.75	8	100%	32 / 57 / 89	סרליו, חולון
תביעה מאושרת	ינואר - 22 / דצמ' 24	כנייל	434 יח"ד	96 יח"ד + מרפסת + חניה	5.52	5.52	24	49%	96 / 434 / 530	רסקו חדרה
תחילת תכנון	ינואר - 22 / דצמ' 24	כנייל	430 יח"ד	120 יח"ד + מרפסת + חניה	4.58	4.58	20	35%	120 / 430 / 550	עמיחי, רמלה
תחילת תכנון	ינואר - 22 / דצמ' 24	כנייל	672 יח"ד	228 יח"ד + מרפסת + חניה	3.95	3.95	44	72%	228 / 672 / 900	עציון פרדס חנה
בשלב ראשוני של קידום תביעה ותאום מול הועדה המקומית	ינואר - 23 / יוני 25	כנייל	416 יח"ד	134 יח"ד + מרפסת + חניה	4.1	4.1	29	30%	134 / 416 / 550	מרוואני נתניה [פינוי בינוי]
גיבוש הסכם	טרם החל	כנייל	408 יח"ד	137 יח"ד + מרפסת + חניה	3.98	3.98	27	-	137 / 408 / 545	נתינה רחוב סטופ בינוי
בשלב ראשוני של קידום תביעה ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ינואר - 23 / יוני 25	כנייל	420 יח"ד	80 יח"ד + מרפסת + חניה	6.25	6.25	15	58%	80 / 420 / 500	ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]
בשלב ראשוני של קידום תביעה ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ינואר - 23 / יוני 25	כנייל	262 יח"ד	88 יח"ד + מרפסת + חניה	4.24	4.24	21	63%	88 / 262 / 350	פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]
גיבוש הסכם	טרם החל	כנייל	270 יח"ד	80 יח"ד + מרפסת + חניה	4.30	4.30	13	-	80 / 270 / 350	מתחם 14 קרית אליעזר, חיפה
תביעה מאושרת	ינואר - 23 / יוני 25	כנייל	228 יח"ד	72 יח"ד + מרפסת + חניה	4.16	4.16	13	33%	72 / 228 / 300	לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]
בשלב ראשוני של קידום תביעה ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יוני - 22 / יוני 25	כנייל	184 יח"ד	116 יח"ד + מרפסת + חניה	2.45	2.45	29	40%	116 / 184 / 300	כצנלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]
גיבוש הסכם	טרם הלך	כנייל	189 יח"ד	105 יח"ד + מרפסת + חניה	2.8	2.8	20	-	105 / 189 / 294	קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]

מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	מועד התחלת התימות / צפי מועד סיום התימות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות על ידי הקבוצה/ סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	ברנר, טבריה [פינוי בינוי]
בשלב הראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ינואר - 23 / יוני 25	כני"ל	252 יח"ד	36 יח"ד + מרפסת + חניה	8.0	8.0	7	2%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	36 / 252 / 288	ברנר, טבריה [פינוי בינוי]
גיבוש הסכם	טרם החל	כני"ל	97 יח"ד	63 יח"ד + מרפסת + חניה	2.5	2.5	17	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	63 / 97 / 160	ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]
בשלב הראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ינואר - 23 / דצמבר 24	כני"ל	108 יח"ד	36 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	5	55%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	36 / 108 / 144	למרחב, פרדס חנה
גיבוש הסכם	טרם החל	כני"ל	89 יח"ד	38 יח"ד + מרפסת + חניה	3.3	3.3	9	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	38 / 89 / 127	רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]
גיבוש הסכם	טרם החל	כני"ל	76 יח"ד	40 יח"ד + מרפסת + חניה	2.9	2.9	28	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	40 / 76 / 116	אוסטיסקין, רמת השרון [פינוי בינוי]
בשלב הראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור לבדיקה לתכנון במסלול ותמל	אוגוסט - / 22 / דצמבר 25	כני"ל	588 יח"ד	84 יח"ד + מרפסת + חניה	7	7	11	90%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	84 / 588 / 672	בר טבריה כוכבא [פינוי בינוי]
תכנית בשלבי קליטה במחוז	אוגוסט - / 22 / דצמבר 24	כני"ל	310 יח"ד	90 יח"ד + מרפסת + חניה	4.4	4.4	12	85%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	90 / 310 / 400	דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]
הכנת תכנית עיצוב לפי תבי"ע מאושרת	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	108 יח"ד	52 יח"ד + מרפסת + חניה	3	3	9	70%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	52 / 108 / 160	חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]
תכנית בשלבי קליטה במחוז	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	162 יח"ד	72 יח"ד + מרפסת + חניה	3.25	3.25	13	67%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	72 / 162 / 234	ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי] ***
תכנית במסלול רשויות	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	120 יח"ד	40 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	9	60%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	40 / 120 / 160	ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] ***
בשלב הראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	230 יח"ד	90 יח"ד + מרפסת + חניה	3.5	3.5	12	59%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	90 / 230 / 320	המעפילים - 12, 22, חולון [פינוי בינוי]
בשלב הראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	67 יח"ד	33 יח"ד + מרפסת + חניה	3	3	11	40%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	33 / 67 / 100	מלל, רמת גן [פינוי בינוי] ***
תבי"ע בתוקף במסלול רשויות	יוני - 22 / דצמבר 24	כני"ל	168 יח"ד	90 יח"ד + מרפסת + חניה	2.87	2.87	14	56%	הסכמת 100%	90 / 168 / 258	חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]

סטטוס טכנוני	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	תיאור תמציתי של בדוחות הכספיים	תיאור זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים בפרויקט	יחס החלפה הממצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מאייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות על שמועדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	
									מהדיירים וקבלת תב"ע		
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	יוני - 22 / דצמבר 25	כניל	141 יח"ד	65 יח"ד + מרפסת + חניה	3.1	3.1	12	28%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	65 / 141 / 206	
מתחם 9 קרית אליעזר, חיפה		כניל	317 יח"ד	96 יח"ד + מרפסת + חניה	4.3	4.3	14	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	96 / 317 / 413	
דוד מרכוס, יהוד		כניל	132 יח"ד	48 יח"ד + מרפסת + חניה	3.8	3.8	11	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48 / 132 / 180	
מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה		כניל	476 יח"ד	144 יח"ד + מרפסת + חניה	4.3	4.3	20	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	144 / 476 / 620	
יוספטל, קרית ים		כניל	354 יח"ד	96 יח"ד + מרפסת + חניה	4.6	4.6	13	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	96 / 354 / 450	
התורמוס, ראשון לציון		כניל	158 יח"ד	72 יח"ד + מרפסת + חניה	3.2	3.2	16	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	72 / 158 / 230	
רובינשטיין, יפו	ינואר - 23 / דצמבר 24	כניל	666 יח"ד	334 יח"ד + מרפסת + חניה	3.0	3.0	66	44%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	334 / 666 / 1000	
אלי אופקים [פינוי בינוי]		כניל	1,224 יח"ד	204 יח"ד + מרפסת + חניה	7	7	27	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	204 / 1,224 / 1,428	
אלי כהן נהריה [פינוי בינוי]		כניל	1,108 יח"ד	192 יח"ד + מרפסת + חניה	6.7	6.7	26	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	192 / 1,108 / 1,300	
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]		כניל	336 יח"ד	112 יח"ד + מרפסת + חניה	4	4	22	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	112 / 336 / 448	
החצב חולון [פינוי בינוי]		כניל	120 יח"ד	36 יח"ד + מרפסת + חניה	4.4	4.4	7	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	36 / 120 / 156	
הרב חיפה בינוי		כניל	191 יח"ד	59 יח"ד + מרפסת + חניה	4.2	4.2	8	-	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	59 / 191 / 250	

* לא ניתן לאמוד את מועד סיום ההחתימות.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה 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 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.

1.4. 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	תקרת אשראי לתאריך המאזן	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך מאזן	סה"כ מסגרות אשראי	Non Recourse [כ/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח נכ/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כ/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר - פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כ/לא]	הצמדת תמורה: [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]
אאורה אמפייר (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי]	75,000	75,000	569,268	543,671	644,268	לא	פריים +1%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
"ONLY" נבעתיים [פינוי בינוי]	טרם נחתם										לא	כן	מדד תשומות הבניה
אאורה פיבוקו בת-ים [פינוי בינוי]	60,000	60,000	405,100	405,100	465,100	לא	פריים +0.75%	לא	כן	לא	טרם נחתם	ל.ר.	ל.ר.
בן שמן מגרש 104	30,000	8,711	190,000	161,296	220,000	לא	פריים +0.7%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
מגרש 210, ח/370	30,000	30,000	103,000	27,855	133,000	לא	פריים +1%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת חברת הקבוצה הרלוונטית עם תאגיד בנקאי 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 לרוכשי הדירות ולבעלי הקרקע בפרויקטים של פינוי-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 בנייה 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 דור. 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 2021, 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 התחייבותיה 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		
(2,915)	(1,458)	5,407	1,458	2,915	HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה:
(2,915)	(1,458)	5,407	1,458	2,915		סה"כ
(987)	(493)	12,124	493	987	מגרש 210, ח/370	פרויקטים בהקמה:
(7,348)	(3,674)	22,151	3,674	7,348	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
(11,525)	(5,763)	51,738	5,763	11,525	בן שמן מגרש 104	
(19,860)	(9,930)	86,013	9,930	19,860		סה"כ
(22,775)	(11,388)	91,420	11,388	22,775		סה"כ

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	מגרש 210, ח/370	
2,996	1,498	12,124	(1,498)	(2,996)	מגרש 210, ח/370	פרויקטים בהקמה:
9,335	4,667	22,151	(4,667)	(9,335)	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
10,480	5,240	51,738	(5,240)	(10,480)	בן שמן מגרש 104	
22,811	11,405	86,013	(11,405)	(22,811)		סה"כ

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי 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 הדיור למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 35 לדוח זה.

על פי הצעת חוק 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;

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

3. 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 חלק כחלק 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".

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי יש להביא מידע נוסף אודות חמישה פרויקטים מהותיים מאוד, ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה. יצוין, כי מאחר שלחברה למעלה מחמישה פרויקטים העומדים בהגדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, בחרה החברה להציג בסעיף זה את שבעת הפרויקטים אשר השיגו באחד המבחנים האמורים בהגדרה לעיל את התוצאות הגבוהות ביותר, כלהלן.

בשנת 2019 נתוני העלויות בפרוייקטים עודכנו בעקבות אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרוייקטים 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.

15.1 פרויקט אאורה סיטי - חדרה

15.1.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
מגרש מכבי - חדרה	שם הפרויקט:
מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה.	מיקום הפרויקט:
פרויקט להקמת 4 בניינים בשלושה שלבי בנייה, אשר יכללו עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים. הפרוייקט יבנה בתחום גוש מספר 10036, חלקות מספר 99, 100, 103, 104 ו-415, מגרשים מספר 2202 ו-2204, על פי תב"ע מספר חד/1212.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט:

סעיף	פרטים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :	העסקה אושרה בשנת 2017 והושלמה בפועל בשנת 2018.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :	11,544 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן] :	2019
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]	2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :	2018
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :	2025
הסכמים עם קבלני ביצוע :	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע :	זכות חוזית לבעלות פרטית והסכם לפינוי בינוי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :	הסכם פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	אין
נושאים מיוחדים :	החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשה להיתר בניה והקלות (בעיקרון בקשר עם מספר יח"ד) ללא צורך בשינוי תב"ע.

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	39,839	364 יח"ד (חלק החברה) 342 יח"ד	שטח פלדלת
שטחי מסחר	3,304	חלק החברה 3,044 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.1.2 עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				בלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
86,636	106,942	111,799	113,941	113,010	113,010	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,718	20,385	20,488	26,669	41,858	39,097	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
4,831	15,356	25,853	27,633	26,246	51,269	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,325	13,627	14,210	14,212	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
109,510	156,310	172,350	182,445	195,332	217,594	סה"כ עלות מצטברת	
109,510	147,135	163,396	137,793	142,179	143,512	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
12,515	10,312	10,045	7,903	4,803	5,951	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
85,412	76,131	85,802	80,011	16,859	16,579	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,351	321,722	306,635	304,855	283,888	264,599	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
712	-	1,922	1,922	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
428,986	408,165	404,404	394,691	305,550	287,129	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	0%	13%	19%	28%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

15.1.3 שיווק הפרויקט :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
33	100	20	12	3	21	56	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,125	9,467	2,161	1,293	343	2,358	6,155	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12.9	13.8	14.8	15.4	16.1	15.7	15.3	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
112	200	220	232	234	253	253	יח"ד (כמות)	
9,496	18,081	20,242	21,535	21,787	24,584	24,584	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
12.6	13.4	13.5	13.6	13.7	13.6	13.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
618,291	665,912	676,431	691,396	602,107	606,814	606,814	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
121,110	250,915	285,649	309,857	316,362	351,859	351,859	שיעור השינוי של הפרויקט
20%	38%	42%	52%	53%	58%	58%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
244	143	123	111	108	89	89	יחיד (כמות)
29,391	19,655	17,495	16,202	15,859	13,062	13,062	יחיד (מ"ר)
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)
88,059	91,695	94,396	66,331	67,474	60,297	60,297	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
102/1	1,873/17	329/3	343/3	1,674/15	703/6	703/6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
14	15	14.5	16.1	15.6	15.9	15.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

עד ליום האחרון של 2022	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
79,379	154,058	
163,488	-	
81,744	-	
27,248	197,801	
351,859	351,859	

15.1.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
618,291	665,912	606,814	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
538,497	564,475	504,723	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
79,794	101,437	102,091	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*
-	-	10,991	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
13%	15%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

* כולל רווחים מהתאמת שווי הוגן של שטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה.

15.1.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
25,495	12,748	89,071	(12,748)	(25,495)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(28,713)	(14,356)	89,071	14,356	28,713	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.1.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:	תאריך	תנאים
77	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31/12/2022	
60,517	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31/12/2021	
בנק מזרחי	מוסד מלווה:		
01/08/2018	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
570,210	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
197,131	ניצול מסגרת ערביות		
373,002	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
1.5%-1% + פריים	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
קרן – 30/06/2025	מועדי פירעון קרן וריבית:		
השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת	תניות פיננסיות מרכזיות:		

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:
של יחידות בפרויקט בשווי כולל של כ- 20% מסך הכנסות הפרויקט.	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. מתן ערבות של החברה.	בטחונות:

15.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31/12/2022	פירוט	סוג	שיעבודים
77	שעבוד מדרגה ראשונה על הקרקע	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	
יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרוייקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	

15.1.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

102,091	רווח גולמי צפוי
37,194	התאמות לעודפים, סה"כ
70,000	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרוייקט
(32,806)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי
139,285	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2025	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 15.115.1 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרוייקט, 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 הפרוייקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרוייקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.2. פרוייקט אאורה בן שמן

15.2.1. הצגת הפרוייקט:

פרטים	סעיף
אאורה בן שמן	שם הפרוייקט:
שכונת נופי בן שמן אשר תוקם בשטחה המוניציפאלי של עיריית לוד, על אדמות מושב בן שמן	מיקום הפרוייקט:
פרוייקט להקמת 500 יחידות דיור בשמונה בניינים ו- 600 מ"ר עיקרי למסחר, בגוש מספר 5701 חלקה 7, מגרשים מספר 113, 119, 120 ו- 106 על פי תב"ע שמספרה תמל/1064.	תיאור קצר של הפרוייקט:

פרטים	סעיף		
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:		
בעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:		
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט:		
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		
מגרשים מספר 113, ו-106 נרכשו בחודש ספטמבר 2020 יתרת זכויות החברה במקרקעין (מגרשים 119 ו-120) הן זכויות מכח הסכם אופציה לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז שנחתם עם ועד אגודת בן שמן - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ בחודש ינואר 2019.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:		
15,835	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:		
2021	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:		
2024	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]		
2019	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:		
2024	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:		
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע:		
למועד פרסום נספח זה, זכויות החברה במקרקעין הן זכויות מכח הסכם אופציה לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז. רכישת המקרקעין מאת רשות מקרקעי ישראל כפופה לתשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לשומה שתקבל מרשות מקרקעי ישראל. עם השלמת העסקה מול רמ"י יחתם חוזה פיתוח מהוון.	זכויות משפטיות בקרקע:		
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):		
לא ידוע	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:		
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת		
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:		
ל.ר	נושאים מיוחדים:		
מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
מ"ר פלדלת	דיר	52,352	500 יח"ד
שטח עיקרי	שטחי מסחר	1,800	-
-	זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-

עלויות שהושקעו בפרויקט: 15.2.2

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				באלפי ש"ח	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
156,912	235,958	235,958	235,958	235,958	235,958	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
8,666	29,319	31,809	31,920	33,442	34,686	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	3,608	6,994	49,185	65,316	121,390	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,508	9,481	9,481	9,481	9,481	10,213	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
168,086	278,366	284,242	326,544	344,197	402,246	סה"כ עלות מצטברת	
168,086	224,772	208,068	202,308	183,649	192,274	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
72,710	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
56,650	37,576	38,167	34,135	21,503	21,634	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
356,351	396,743	394,840	373,280	356,868	298,424	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,492	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
487,203	434,319	433,007	407,414	378,371	320,058	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	16%	25%	33%	43%	שיעור השלמה [הנדסאי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט: 15.2.3

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				התקופה כול	יח"ד (כמות)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
90	124	10	8	4	5	27	
9,314	12,485	1,152	757	475	546	2,930	
						יח"ד (מ"ר)	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	1,800	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
14.7	15.4	17.4	19.5	17.8	18.6	18.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	20.4	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
244	352	361	368	371	376	376	יח"ד (כמות)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
24,379	35,327	36,403	37,084	37,442	37,988	37,988	יח"ד (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.3	14.6	14.7	14.8	14.8	14.9	14.9	יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
799,837	881,845	894,118	915,554	923,869	929,992	929,992	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
349,410	573,853	598,334	620,243	630,826	640,410	640,410	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
44%	65%	67%	68%	68%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
256	148	139	132	129	124	124	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
28,133	16,095	15,527	14,846	14,487	13,942	13,942	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
94,657	97,222	94,030	105,326	109,176	125,252	125,252	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)	
1793/18	818/7	98/1	338/3	194/2	998/9	998/9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
16	17	19.6	17.4	19.1	19.4	19.4		

15.2.4 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 2022
258,147	266,015	שנת 2023
114,679	93,599	שנת 2024
267,584	280,796	סה"כ
640,410	640,410	

15.2.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
799,837	881,845	929,992	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
655,290	712,685	722,304	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
144,547	169,160	207,688	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	12,755	60,169	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
18%	19%	22%	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%	100%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)			
28,958	14,479	147,519	(14,479)	(28,958)	
(32,006)	(16,003)	147,519	16,003	32,006	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

15.2.7

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע:	
24,976	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
15,351	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
בנק לאומי לישראל			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			
ספטמבר 2020			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
800,000			
ניצול ערבויות			
301,012			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
474,012			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			
פריים + 1%-1.5%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
25/01/2022-23/03/2022 קרן			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
-			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:			
-			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			
-			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
-			
בטחונות:			
שעבוד כל זכויותיה של החברה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה בקשר עם המקרקעין.			

שעבודים ומגבלות משפטיות:

15.2.8

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2022
שיעבודים	דרגה ראשונה	24,976
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		
יצויין כי זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרוייקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

15.2.9

207,688	רווח גולמי צפוי:
68,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
68,000	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרוייקט
-	הפרישי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי
275,688	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2024	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 15.2 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרוייקט, 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 מההתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

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

15.3.1. הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'	שם הפרויקט:
רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון. גוש 6793, חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 66, 67 - מגרש 51 עפ"י תב"ע מס' 553-0175711. שלב א' - בינוי של 240 יח"ד, מתוכן 176 יח"ד חלק החברה	מיקום הפרויקט: 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 בינוי פינוי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
3,519 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
2019	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:
2024	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:
2017	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:
2023	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע:
הסכם בינוי פינוי	זכויות משפטיות בקרקע:
הסכם בינוי פינוי	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 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	25,435	240 יח"ד (חלק החברה 176 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	750	-	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.3.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
84,747	84,291	85,689	87,241	83,608	84,138	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
64,713	74,971	76,474	75,627	74,276	76,128	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
13,058	35,767	42,624	60,184	71,522	95,007	עלויות מצטברות בגין בניה
4,769	4,769	4,770	4,770	4,770	4,770	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
167,287	199,798	209,557	227,821	234,176	260,042	סה"כ עלות מצטברת
144,060	114,394	107,595	78,858	48,037	26,465	סה"כ עלות מצטברת בספרים
10,394	13,992	12,806	11,528	13,919	13,579	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,935	16,954	17,365	17,438	13,849	12,026	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
148,369	134,529	131,065	117,845	115,228	90,760	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	300	300	300	300	300	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
181,698	165,775	161,536	147,110	143,296	116,665	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
11%	28%	31%	42%	50%	60%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

15.3.3. שיווק הפרוייקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
10	51	2	-	2	4	8	יחיד (כמות)
1,216	5,666	242	-	333	583	1,158	יחיד (מ"ר)
-	750	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
21.7	22.7	25.8	-	34.5	29.5	29.5	יחיד
-	36.2	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
117	166	168	168	169	173	173	יחיד (כמות)
10,908	16,450	16,692	16,692	16,856	17,436	17,436	יחיד (מ"ר)
-	750	750	750	750	750	750	שטחי מסחר
20.9	21.5	21.5	21.5	21.8	22.0	22.0	יחיד
-	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)
407,272	442,683	455,374	459,892	461,742	463,337	463,337	סה"כ הכנסות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
235,268	406,769	418,501	425,543	436,441	453,050	453,050	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
58%	92%	92%	93%	95%	98%	98%	שיעור השיווק של הפרוייקט ליום האחרון של התקופה (%)
59	10	8	8	7	3	3	יחיד (כמות)
7,063	1,521	1,279	1,279	1,115	535	535	יחיד (מ"ר)
750	-	-	-	-	-	-	750
74,459	16,209	16,968	17,016	12,831	5,774	5,774	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
347/3	242/2	-	164/1	581/4	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
22	26	-	33.3	29.6	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

15.3.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2022
148,783	273,714	2022
304,267	179,336	שנת 2023
453,050	453,050	סה"כ

15.3.5

רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
407,272	442,683	463,337	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
348,832	365,573	376,707	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
58,440	77,110	86,630	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
14,614	32,771	55,473	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
14%	17%	19%	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%	100%		השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		גולמי שטרם הוכר (סה"כ רווח)	השפעת ירידה של 10%			
1,029	514	31,158	(514)	(1,029)		השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(11,666)	(5,833)	31,158	5,833	11,666		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:		
60,071	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
8,392	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק דיסקונט לישראל		מוסד מלווה:	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
455,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
347,172	ניצול ערבויות		
47,757	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
P+1%-1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
31/01/2022	קרן וריבית –		
השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 40% מסך הכנסות הפרויקט.		תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:		
-	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, בפרוייקט שיוקם, בחשבון הפרוייקט, בתקבולי הפרוייקט, 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 הפרוייקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרוייקט.		בטחוונות:	

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2022
שיעבודים	דרגה ראשונה	60,071
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		

יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרוייקט 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.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

רווח גולמי צפוי :	86,630
התאמות לעודפים, סה"כ :	42,640
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרוייקט (*)	55,677
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי	(13,037)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה*	129,271
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

* נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמשכו מחשבון הליווי עודפים בסך של 50 מיליוני ש"ח

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרוייקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנתורה 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 התרומים. 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 הפרוייקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרוייקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרוייקט אאורה רמת חן

הצגת הפרוייקט :

סעיף	פרטים
שם הפרוייקט :	אאורה רמת חן
מיקום הפרוייקט :	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 1622/רג
תיאור קצר של הפרוייקט :	בינוי של 522 יח"ד, מתוכן 368 יח"ד חלק החברה. כמו כן, כ-2,000 מ"ר מסחר עבור המפונים בלבד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט :	100%
מבנה האחזקה בפרוייקט :	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרוייקט :	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט :	הסכם בינוי פינוי 2017
שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט :	6,380 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן] :	2022
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל] :	2027
מועד התחלת שיווק הפרוייקט [צפוי/בפועל] :	2020
מועד סיום שיווק הפרוייקט [צפוי/בפועל] :	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע :	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע :	הסכם בינוי פינוי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :	הסכם בינוי פינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט :	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט :	-
נושאים מיוחדים :	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	53,951	522 יח"ד (חלק החברה 368 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	2,000	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.4.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2022				באלפי ש"ח	הערות
	שנת 2021	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			רבעון 4
7,597	7,597	23,546	26,588	210,345	225,359	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,084	39,709	39,355	49,447	59,808	61,081	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	-	-	3,627	16,446	21,387	עלויות מצטברות בגין בניה
4,373	6,854	8,302	9,878	11,116	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
30,054	54,160	71,203	89,540	297,715	319,125	סה"כ עלות מצטברת בספרים
74,592	99,142	83,192	80,150	57,178	40,164	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,236	174,184	186,468	186,918	147,844	115,163	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
550,509	556,589	556,590	552,962	422,257	456,658	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
627	1,431	2,139	2,139	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
799,964	831,346	828,389	822,169	627,279	611,985	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	9%	10%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

15.4.3 שיווק הפרוייקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	הערות
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
14	91	17	3	11	5	36	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,238	7,274	1,749	270	1,158	560	3,737	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
27.2	30.1	29.4	33.4	31.1	31.4	30.5	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
14	105	122	125	136	142	142	יח"ד (כמות)
1,238	8,512	10,261	10,531	11,689	12,370	12,370	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
25.6	25.1	25.8	26.0	26.5	26.7	26.7	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,000,426	1,085,360	1,103,708	1,125,362	1,187,830	1,211,452	1,211,452	סה"כ הכנסות צפויות הפרוייקט (מסחרי) (במטבע מכל)
32,406	221,936	278,177	291,780	329,933	351,700	351,700	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
0%	0%	0%	0%	28%	29%	29%		
354	263	246	243	232	226	226	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
37,541	30,267	28,518	28,248	27,090	26,409	26,409	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,054	54,160	71,203	89,540	215,022	226,479	226,479	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
625/7	-	541/5	482/4	-	90/1	90/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)	
29	-	32.7	31.4	-	32.9	32.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.4.4 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 2022
69,259	32,613	2022
-	63,817	שנת 2023
-	79,772	שנת 2024
-	79,772	שנת 2025
-	79,772	שנת 2026
282,441	15,954	שנת 2027
351,700	351,700	סה"כ

15.4.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
1,211,452	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
931,111	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
280,341	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
12,886	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.4.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)		השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
85,975	42,988	267,455	(42,988)	(85,975)		השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(61,199)	(30,599)	267,455	30,599	61,199		השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.4.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור החלואה	הסכם מימון לקרקע:	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
34,542	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
-	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):		
330,282	ניצול ערבויות		
1,183,176	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
P+0.75%	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.	תניות פיננסיות מרכזיות:		
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:		
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזה הרכישה. פרעון כל האשראים. 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 הזמנה 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:

15.4.8

הסכום המובטח ליום 31/12/2022	פירוט	סוג	
34,542	בנק דיסקונט לישראל	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שנייה	
			אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

15.4.9

280,341	רווח גולמי צפוי:
93,990	התאמות לעודפים, סה"כ:
130,000	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט (*)
(36,010)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי
374,331	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2027	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 15.8 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 התריס. 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 מההתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרוייקט האורן קרית אונו .15.5

הצגת הפרוייקט: .15.5.1

סעיף	פרטים
שם הפרוייקט:	האורן קרית אונו
מיקום הפרוייקט:	רחוב האורן, מתחם האורן, ידוע גם כחלקות מספר 237, 235, 236, 2381 בגוש מספר 6492 בשטח רשום בשלמות של 7,742 מ"ר, מגרשים מספר 11, 12, 13, 11, 12-11 בשטח בשלמות של 7,657 מ"ר עפ"י תב"ע מספר 508-0377531.
תיאור קצר של הפרוייקט:	פרוייקט 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 בפרוייקט:	100%
מבנה האחזקה בפרוייקט:	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרוייקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרוייקט:	הסכם בינוי פינוי 2019
שטח הקרקע עליה יבנה הפרוייקט:	7,742 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	2023
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:	2026
מועד התחלת שיווק הפרוייקט [צפוי/בפועל]:	2022
מועד סיום שיווק הפרוייקט [צפוי/בפועל]:	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע:	הסכם בינוי פינוי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הסכם בינוי פינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט:	-
נושאים מיוחדים:	-

מצב תכנוני לפרוייקט ליום 31.12.2022			
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	986	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

עלויות שהושקעו בפרוייקט: .15.5.2

שנת 2022				באלפי ש"ח	עלויות שהושקעו
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	74,296	74,296	74,296	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
6,602	11,236	12,453	18,288	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	124	124	124	עלויות מצטברות בגין בניה	
616	546	1,076	711	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
7,342	86,202	87,949	93,418	סה"כ עלות מצטברת	
7,342	86,202	87,949	93,418	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
122,685	48,389	43,389	48,389	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
118,786	114,152	112,935	107,100	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	215,846	215,481	215,846	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
95	165	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
457,412	378,552	376,805	371,335	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

שנת 2022					כל התקופה	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
9	59	2	8	78	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
837	5,475	183	742	7,237	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
29	28.8	28.6	30.8	29.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
9	68	70	78	78	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
837	6,126	6,309	7,237	7,237	יח"ד (מ"ר)	
--	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.0	28.8	28.6	29.0	29.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
593,613	593,613	593,613	593,613	593,613	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרוייקט
24,899	286,465	191,697	225,206	225,206	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
4%	31%	32%	38%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
200	141	139	131	131	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
19,812	14,543	14,340	13,413	13,413	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	מסחר	
7,034	59,124	59,547	57,977	57,977	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	3/272	3/272	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 בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2022
67,811	-	2023
-	45,041	2024
-	67,562	2025
-	78,822	2026
157,395	33,781	סה"כ
225,206	225,206	

רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרוייקט
593,613	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט
464,754	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
128,860	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)

לרווח גולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)			
36,841	18,420	128,860	(18,420)	(36,841)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(37,134)	(18,567)	128,860	18,567	37,134	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
הפניקס חברה לביטוח בע"מ		מוסד מלווה:	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
890,500	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
67,811	ניצול ערבויות		
822,689	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
P+0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
-	מועדי פירעון קרן וריבית:		
השקעת הון עצמי של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 15% מסך הכנסות הפרויקט.		תניות פיננסיות מרכזיות:	
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:		
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזה הרכישה. פרעון כל האשראים. 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 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:	

הסכום המובטח ליום 31/12/2022	פירוט	סוג	שיעבודים
-	הפניקס	דרגה ראשונה	אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)
-	-	דרגה שנייה	
יצויין 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.			

128,860	רווח גולמי צפוי:
53,766	התאמות לעודפים, סה"כ:
44,000	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט *
9,766	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי
182,625	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

* נכון ליום 31 בדצמבר 2022 טרם הושקע מלוא ההון העצמי בפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.3 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.

15.6 פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

15.6.1 הצגת הפרויקט:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'
מיקום 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
תיאור קצר של הפרויקט:	שלב ב' - בינוי של 447 יח"ד, מתוכן 329 יח"ד חלק החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	בעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	הסכם בינוי פינוי 2018
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	7,537 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	2023
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:	2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2022
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע:	הסכם בינוי פינוי
הסכמים מיוחדים (קומביניציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הסכם בינוי פינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

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

15.6.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022				באלפי ש"ח	עלויות שהושקעו
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	103,971	103,971	103,971	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,634	2,332	11,483	12,945	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
58	75	206	376	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
2,692	106,378	115,660	117,292	סה"כ עלות מצטברת	
2,692	106,378	115,660	117,292	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
186,861	82,890	82,890	82,890	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
229,668	229,970	220,819	219,357	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

שנת 2022				באלפי ש"ח
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
406,652	406,652	406,652	406,652	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,942	4,925	4,794	4,624	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
828,123	724,437	715,155	713,523	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

15.6.3 שיווק הפרוייקט

שנת 2022					כל התקופה	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	102		
11	56	32	3	102	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,133	4,869	3,291	301	9,594	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
23.4	29.7	30.5	29.3	29.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
11	67	99	102	102	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,133	6,002	9,293	9,594	9,594	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
23.4	29.7	30.5	29.2	29.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,063,129	1,063,129	1,063,129	1,122,709	1,122,709	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרוייקט
31,885	178,017	278,808	287,622	287,622	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
3%	17%	26%	26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
318	262	230	227	227	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק התברה)
36,890	32,021	28,730	28,429	28,429	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	מסחר	
2,611	88,565	85,328	87,243	87,243	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	130/1	130/1	יח"ד	
-	-	-	30.1	30.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.6.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2022
19,814	-	שנת 2023
-	34,514	שנת 2024
-	86,287	שנת 2025
-	71,906	שנת 2026
-	86,287	שנת 2027
267,808	8,628	סה"כ
287,622	287,622	

15.6.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2022	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרוייקט
1,122,709	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט
830,815	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
291,895	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)

15.6.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%
		גולמי שטרם הוכר	(סה"כ רווח הוכר)		
83,509	41,754	291,895	(41,754)	(83,509)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(71,352)	(35,676)	291,895	35,676	71,352	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.6.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:	בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	10/11/2022		
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	1,476,000		
ניצול ערבויות	-		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	1,476,000		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	P+0.4%		
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:	השקעת הון עצמי בשיעור של 10% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 25% מסך הכנסות הפרויקט.		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא		
האם מסוג non-recourse [כך/לא]:	לא		
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 האשראים. השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.		
בטחונות:	שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרוייקט שיוקם, בחשבון הפרוייקט, בתקבולי הפרוייקט, 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 הפרוייקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרוייקט,		

15.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31/12/2022	פירוט	סוג	
2,000,000,000	בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שנייה	
יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרוייקט 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 וכיו"ב)	

התאמה שבין רווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

291,895	רווח גולמי צפוי :
12,889	התאמות לעודפים, סה"כ :
84,000	הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט *
(42,788)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי
333,106	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

* נכון ליום 31 בדצמבר 2022 טרם הושקע מלוא ההון העצמי בפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.3 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.

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 של השכרת שטחי מסחר, משרדים וכן דיור להשכרה לזמן ארוך (להלן: "תחום הפעילות"). בתחום הפעילות, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היוזמיים למגורים של החברה. בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל המוחזקים ומפותחים על ידה 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, ומתן שירותי בניה לבעלי מקרקעין כחלק מהקמת נכסי נדל"ן להשקעה.

16.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים 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 שלו

בתקופת הדוח, לצד היצע גדול של מבנים אשר בנייתם נסתיימה או צפויה להסתיים בשנים הקרובות, נצפתה גם עליה חדה בביקושים לשטחים להשכרה בכלל ובדגש על שטחי משרדים בהיקפים רחבים ובמחירי שכירות גבוהים מאלה שנגבו בשנים הקודמות. בשנת 2022 נמשך ביקוש יציב לשטחים להשכרה וזאת לאחר ששנת 2021 התאפיינה בביקושים חסרי תקדים לשטחי משרדים באיזור תל-אביב והמעגל הראשון של תל אביב, בעיקר ברמת-גן והרצליה, אשר הביאו לעליית מחירי ההשכרה למ"ר. ניכר כי ההתייצבות בביקושים ובשיעורי התפוסה הינה בעיקר לאור התמתנות הביקושים מצד חברות ההייטק.

על אף שינויים שחלו הן בסביבת הריבית והן באירועים הגאו-פוליטיים, לא ניכרת האטה ו/או ירידת מחירים 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 יצור 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 היוזמיים למגורים של החברה. בפרויקטים אלה מרבית השטחים יהיו שטחי מסחר אך לא רק, כחלק 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 בפרטמרים הבאים:

15 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.

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 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 תבעו"ת 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, פיתוחם 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").¹⁶ 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 2020 עד 2022:

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	7,439	57,252	78,918
באלפי ש"ח			

16.9

פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות

מדינת ישראל			
לשנה שהסתיימה ביום			יחידות
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
משתנים כלכליים*:			
1,367,398	1,485,159	1,581,257	תוצר מקומי גולמי (אלפי ש"ח) *
148,400	158,546	165,568	תוצר לנפש (ש"ח)*
(0.4)	8.6	6.5	% שיעור צמיחה בתוצר המקומי *
(2.1)	6.8	4.4	% שיעור צמיחה בתוצר לנפש *
(0.7)	2.8	5.3	% שיעור אינפלציה**
0.9	1.2	3.3	% התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
-AA (אג"ח חו"ל) -AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח חו"ל) -AA (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח חו"ל) -AA (אג"ח מקומי)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's****)
3.22	3.11	3.519	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

* לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 16 בפברואר 2023 (נתונים משורשרים במחירי 2015).

** לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2023.

*** תשואה על אג"ח ממשלתית שקלית במח"מ 10 שנים בקירוב.

**** לפי דוח S&P בכתובת <https://www.spglobal.com>

16.10

פירוט בדבר רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2022						
אחוז מסך רווחי או הפסדי השיערוך	סה"כ	מגורים להשכרה	מסחר	משרדים	שימושים	
					אזור	באלפי ש"ח
97%	76,167	23,301	4,952	47,914	במאוחד	מדינת ישראל
96%	75,535	23,301	4,952	47,282	חלק החברה	
100%	100%	31%	6%	63%	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך
99%	100%	31%	6%	63%	חלק החברה	

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2021						
אחוז מסך רווחי או הפסדי השיערוך	סה"כ	מגורים להשכרה	מסחר	משרדים	שימושים	
					אזור	באלפי ש"ח
98%	56,006	-	8,778	47,228	במאוחד	מדינת ישראל
98%	56,006	-	8,778	47,228	חלק החברה	
100%	100%	-	16%	84%	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך
99%	100%	-	16%	84%	חלק החברה	

16.11

גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים

לתקופה שהסתיימה ביום		פרמטרים	אזור
31.12.2021	31.12.2022		
1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)	מסחרי
3,449	3,449	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
-	9,012	סך הכל עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
25,000	42,000	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
41,810	41,810	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
31,730	22,719	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן) לתום התקופה (באלפי ש"ח)	
-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)	
-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

16.12

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

לתקופה שהסתיימה ביום		פרמטרים	אזור
31.12.2021	31.12.2022		
94,644	172,784	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	מדינת ישראל
30,817	56,030	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
-	6,400	מגורים	
18,900	21,246	משרדים	
11,100	13,145	מסחר	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים

תקופה שנה שהסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור	
31.12.2021	31.12.2022		מדינת ישראל	
1	6	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	נכסים שנרכשו	
25,037	8,881	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
28,000	9,865	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

פירוט בדבר קרקע להשקעה מהותית המסווגת כנדל"ן להשקעה*

נתונים קשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח		נתונים כספיים											
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה	ציון שם עתודת הקרקע
מאושרת	ללא שינוי	ל.ר.	3,104 שטחי מסחר לשיווק	מסחר	בהתאם להשוואה של שומות הנוגעות לעסקאות בקרקע למסחר באזור מקרקעי השומה. שווי למ"ר בנוי למסחר כ-18,000 ש"ח. מסכומים אלה הופחת רווח יזמי, אומדן היטל השבחה ועלויות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.	שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת העלויות, ומביא בחשבון עסקאות מסביבת הנכס הנדון לנכסים בנויים וקרקע ריקה.	ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן ושמאית מקרקעין משנת 1993. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	22,861	25,990	25,990	שנת 2022	נתונים על הקרקע	אאורה רמת השרון שלב ב' אזור ציון המטבע המסחרי ציון מיקום הקרקע מועד רכישת הקרקע חלק התאגיד (בפועל) (%) שיטת הצגה בדו"ח המאוחד שטח הקרקע (מ"ר) עלות מקורית (באלפי ש"ח)

* הפרוט מובא לאור הערכת שווי מהותית שנעשתה לקרקע זו בדוחות המאוחדים לשנת 2022.

חלק חמישי - כללי

17. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

מוצרי החברה 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 לדוח הדירקטוריון- פרק ב' לדוח זה.

18. שיווק והפצה

פעילות השיווק של החברה מבוצעת (ברובה) באמצעות מחלקת השיווק של החברה. בפרויקטים מסוימים החברה נעזרת במשווקים חיצוניים.

19. תחרות

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.

דיור להשכרה – למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה. בנוסף, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור 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. החל מחודש מאי 2012 ממוקמים משרדי החברה בתל אביב.

21. הון אנושי

- 21.1. למועד הדוח לקבוצה 54 עובדים, אשר מועסקים, ברובם, על ידי אאורה ישראל אשר מרבית פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעותה. 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 בהתפלגות לפי תחומי עיסוק:

31.12.2021	31.12.2022	
5	5	הנהלה
13	14	כספים ותפעול
11	11	התחדשות עירונית ופיתוח עסקי
6	9	שיווק ומכירות
12	15	הנדסה לקוחות ושיווק
47	54	סה"כ

ביום 25 ביולי 2021, חדלה לכהן הגב' נאוה שפר כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057442).

ביום 12 באוגוסט 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויה של פרופ' לימור עציוני כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, החל מיום 12 באוגוסט 2021, ואת מינויה מחדש של גב' ליאת צאיג כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 9 באוגוסט 2021. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-050785).

22. התקשרויות עם קבלנים ראשיים

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי 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 ולאיכותו והפיננסיות וזאת על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידתו בלוחות הזמנים אשר נקבעו בהסכם עימו ואל מול רוכשי יחידות הדיור.

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.

יצוין כי לחברה ביטוח מקצועית ביחס לפרויקטים.

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:

פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	מחשק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת [בספק/כן/לא]	ציון עניינים נוספים
אאורה רמת השרון- שלבים א' וב', אאורה בן שמן, אאורה בן שמן מגרש 104, אאורה רמת חן.	לא	173,252	30%	לא	
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 בדיק 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 "עוד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גמור באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (להלן בטבלה זו בלבד: "השירותים").					
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 יחא רשאי למסור את ביצועה של עבודה מסוימת לקבלן משנה מטעמו (לרוב ביחס לקבלני מערכות חשמל, מיוזג 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 יחא בהתקשרותו עם קבלן המשנה משום הטלת חובה כלשהי על החברה כלפי קבלן המשנה.					
הקבלן המבצע הינו האחראי הבלעדי כלפי כל צד שלישי לנזקים 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 משרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים שייגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר תידרש החברה לשלם בקשר לנזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם.					
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.					
על הקבלן המבצע לערוך, על חשבוננו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבוססת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופות הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.					
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, בדיק ואחריות לרבות כל תיקון לו.					
להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, ממציא 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 לשיעור 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 בביטוחות אחרים כגון קיזוז סכום (המהווה את סכום הערבות) אשר ישמש כערבות ביצוע/בדיק לכל דבר ועניין וקיזוז סכומים מסוימים כעכבון.					

23. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סך הכל (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	2,222,041	1,264,950
התחייבויות שוטפות	(1,786,531)	(904,269)
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות	435,510	360,681

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של 360,591 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של 1,666,961 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בעיקר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 738,539 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כשלוש 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-3 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 2.3.4 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

מימון

.24

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.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים ראו דוח מיידי 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 מיידי 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 מיידי 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 מיידי שפרסמה החברה בתאריך 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113670), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.נ. 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) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). לפרטים ראו סעיף 6.8 לדוח הדירקטוריון – פרק ב' לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) ובאור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הסכם העמדת אשראי לרכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד ראו סעיף 29.10 להלן.

הסכמי ליווי בניה

.24.1

מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי (או של מוסד פיננסי אחר) המנוהל כפרוייקט סגור המובטח בשעבוד של זכויות החברה בפרוייקט. 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 הפרוייקט), התקדמות הבניה והיקף המכירות של יחידות הדיור הפרוייקט.

למידע בדבר הסכמי ליווי של פרויקטים מהותיים ראו סעיף 15 לעיל וסעיף 29 להלן.

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

.24.1.1

בשנת 2020	בשנת 2021	בשנת 2022	בסמוך למועד פרסום הדוח	הריבית
P+1%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	פריים

24.2. ערבויות

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

ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2022	פרויקטים בשוק ובביצוע
1,818,252	

24.3. תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים:

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

24.4. דירוג

ביום 17 ביוני 2021 הודיעה החברה על החלפת חברה מדרגת חברה ולאגרות החוב של החברה, כך שהחברה ואגרות החוב שלה יהיו מדורגות על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") חלף אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). ביום 17 ביוני 2021 פרסמה מידרוג דוח דירוג מנפיק לחברה וכן דירוג זה לאגרות החוב של החברה, במסגרתו נקבע לחברה ולאגרות החוב שלה דירוג Baa1.il באופק יציב. עקב עדכון הדירוג לדירוג גבוה בדרגה אחת (Notch) מדירוג אגרות החוב במסגרת דוח הדירוג הקודם של מעלות, הופחת שיעור הריבית השנתית שנושאת היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה בשיעור של 0.25%.

ביום 8 ביולי 2021 פרסמה מידרוג דוח דירוג Baa1.il באופק יציב להנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של עד 80 מיליון ש"ח ע.ג.

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-040255, 2021-01-040246, 2021-01-040261) וביום 8 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-050884), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

במהלך חודש מאי 2022 הועלה דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה שנקבע על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") לדירוג של A3.il עם אופק יציב עפ"י מתודולוגיית הדירוג של מידרוג. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת ("ינוצ" אחד) לעומת הדירוג האחרון (Baa1.il) שנקבע על ידי מידרוג ביחס לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה בחודש יוני 2021.

בתאריך 7 ביוני 2022 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 30 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058026), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתאריך 21 ביולי 2022 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 105 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058026), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתאריך 28 בנובמבר 2022 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 43 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114201), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון – פרק ב' לדוח זה, ובאור 13 לדוחות הכספיים.

25. מיסוי

לעניין זה ראו באור 21 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:
- 26.1.1 חלוקה אך ורק ממקורות פנימיים של החברה (רווחים תזרימיים בלבד) ללא כל מהלכים ממונפים.
- 26.1.2 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:
- 26.2.1 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.
- 26.2.2 החברה מבצעת עסקאות רק לאחר בדיקות מעמיקות (כלכליות, משפטיות, תכנוניות, שמאיות, פיננסיות וחשבונאיות).
- 26.2.3 סף רווחיות- החברה לא תגש לעסקאות חדשות בהן הרווחיות (מהעלויות) תפחת מ-15%.
- 26.3 **מדיניות נזילות**
- 26.3.1 החברה תשמור על יתרות נזילות מינימליות המהוות כרית ביטחון בגובה של כ- 50% מתשלומי אגרות החוב שאמורות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים.
- 26.3.2 החברה נוהגת להחזיק במסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות של אשראי שוטף.
- 26.3.3 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.
- 26.4 **מדיניות מינוף**
- 26.4.1 החברה פועלת לפי מדיניות מינוף נמוכות המשקפות שמרנות כדלקמן: יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו מקסימלי של 65%.
- 26.5 **איכות הנכסים**
- 26.5.1 מדיניות החברה, באמצעות מערך המכירות הייחודי שלה, להבטיח כי יחס המכירות יהא גבוה מיחס הביצוע בכל פרויקטים בהקמה, עד לרמת שיעור ביצוע של 80%.
- 26.5.2 התחלת ביצוע בניית פרויקט רק לאחר ביצוע מכירות מוקדמות של לא פחות מ-25% מכמות יח"ד של החברה באותו פרויקט.
- 27 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
- 27.1 **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**
- 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.

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.

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. 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 היערכות 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.

27.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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 ולפינוי 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 וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב. הבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה.

27.3. בניה ירוקה

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.

28. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בנוסף לאמור בסעיף 7.2 לעיל, בתחומי פעילותה 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 שוק 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 הביקושים בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

תכנון ובניה – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבניה 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 והבניה. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת

היתרי 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 והבניה. 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 שמוותרים 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 הבניה 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 סליה, 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 מתושבי, 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 היתה 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 היתה רלבנטית נכון ועד לתאריך הדוח, תוקף הכרזת הממשלה הוגבל לתקופה של שש שנים. בנוסף, 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 שיעצה 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 וחידוש 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 בנזיקין 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 שישים אחוזים (חלף, שני שלישים כיום) 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 שבעלותם (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 שבעלותם 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 הפיצויים 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 יוציא 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 מנסיבות 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) רכישת 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 המוצעת, 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 שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה 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 בתים 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 רכישת 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 דור חדשות על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דור חדשות. רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.1.10 לעיל. בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב- 75 אלף יחידות דור נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 100 אלף יחידות דור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית 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 לשיווק מאסיבי של יחידות דור 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 השיווק 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 והשאילה, 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 הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשי"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 13 ו-15 לעיל.

29.4. למידע בדבר התקשרות בהסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם ליווי לפרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 108945-01-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

29.5. למידע בדבר התקשרות בהסכם ליווי עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בקשר עם ליווי לפרויקט האורן קרית אונו ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 043338-01-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

29.6. לפרטים אודות התחייבויות החברה למחזיקי סדרות אגרות החוב שהנפיקה ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון, חלק ב' 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: 058831-01-2021), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

29.8. ביום 11 במאי 2021 התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "מבנה") בהסכם מסגרת, לפיו ימכרו החברה וכן אאורה ישראל ואאורה פיננסים למבנה זכויות במקרקעין שונים הכוללים 290 יח"ד, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר וזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו (להלן: "הנכסים הנמכרים"). סך התמורה בגין הנכסים הנמכרים מסתכמת לכ-750 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) ובתוספת הפרשי הצמדה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 083427-01-2021), הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 11 באוקטובר 2021 התקיימו כל התנאים המתלים בעסקה האמורה, ובהתאם לכך השלימו הצדדים את העסקה האמורה.

29.9. 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: 095956-01-2021), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

29.10. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם למימון רכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 116224-01-2021), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

הליכים משפטיים

.30

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו באור 16 ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

.31

החברה קבעה יעדים ואסטרטגיה עסקית כמפורט להלן:

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

- 31.2. להמשיך ולשמר את מעמדה כחברה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי בלבד.
- 31.3. מיקוד ביזום 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, הבינוי 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 סיכוני 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 בדוח הדירקטוריון.

33. שינוי חריג בעסקי התאגיד

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ועדכונים בדבר אירועים כאמור ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון- פרק ב' לדוח זה.

34. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

34.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

34.1.1. משבר נגיף הקורונה

לפרטים ראו סעיף 6.2 לעיל.

34.1.2. המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק - 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-ודאות. בנוסף, עסקי החברה בישראל מושפעים משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכלכלי של המשק הישראלי כפי שמשקף, בין היתר, בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה.

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, בהבטי 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.

גורמי סיכון ענפיים

34.2

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 שבתות 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 הפרוייקטים. מאמצים הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

34.2.1

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 הזכויות הבניה שניתן יהיה לאשר.

34.2.2

תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות – נכסי החברה המשמשים או שישמשו 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 הדיור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

34.2.3

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-בינאי 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

34.2.4

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 ליזום 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 בם, 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 הנדלי"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 הנדלי"ן 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 הנדלי"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדלי"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדלי"ן 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 ושומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה ושומרון 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.

34.3. 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 יזמי** – פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; קשיים בשיווק הדירות ובמכירתן; קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים תזרימיים ופיננסיים. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.
- 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 ובחו"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.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			סיכונים מקרו
	X		משבר נגיף הקורונה
	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 זמיונות חומרי גלם
X			אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאלים
	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

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20
22

דוח תקופתי לשנת



מחדשים את ישראל

אארה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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 2022 (להלן בהתאמה: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן").

כללי

1.

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

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

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 88 פרויקטים הכוללים כ- 39,191 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 30,267 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 79 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 34,704 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 25,949 יח"ד).

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ובהתאם זכתה החברה מזה כשש שנים ברציפות כחברה המובילה בארץ במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדל"ן ואתר מדל"ן. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה הגדולה והמובילה בתחום של התחדשות עירונית בישראל עם 36 פרויקטים חדשים בתחום ההתחדשות עירונית בהם נבחרה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריו (כ- 14,962 יח"ד חדשות). החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם מקדמת החברה בתחום זה (כ-34,703 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות. בתקופת הדוח סיימה החברה 2 פרויקטי ענק בתחום ההתחדשות העירונית: האחד בקרית אונו עם 672 יח"ד, כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי והשני ביהוד עם 900 יח"ד חדשות, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

כאמור, עיסוקה של החברה בתכנון והקמה של פרויקטים שחלקם העיקרי הינו בתחום הנדל"ן למגורים, ובמסגרתם נבנים גם מתחמים מסחריים, משרדים ועירוב שימושים. החברה אינה משתפת, אינה ניגשת למרכזי 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 לז"א שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 61,000 מ"ר. בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים אלה. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2024 ועד שנת 2027 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-70 מיליון ש"ח בשנה. יצויין כי בפרויקטים אלה התבעויות אושרו או שנמצאים בישורת האחרונה של האישורים והוודאות להיתכנותם בהם גבוהה (חלק מהפרויקטים נמצא בביצוע וחלק יכנסו לביצוע בשנה הקרובה). לחברה צבר פרויקטים רחב נוסף אשר בהם החברה מקדמת תוכניות בניין עיר שצפויות לכלול שטחי מסחר נוספים. בחודש מאי 2022, אישר דירקטוריון החברה להנהלת החברה לבחון אפשרות לאגד את כל הזכויות בנכסים המסחריים שיש ברשותה בחברה ייעודית אשר תחזיק בכל הנכסים המסחריים המניבים העתידיים ולבחון שותפות עם גופים מוסדיים או אחרים להשקעה בחברת המניבים. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תבעויות 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 התוכנית החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.1.1.1 מכירות וביצוע פרויקטים

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב המכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח מכרה החברה 525 יח"ד במחיר ממוצע למטר של כ- 29.9 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) וזאת לעומת מכירות של 553 יח"ד (מתוכם 279 יח"ד נמכרו במסגרת עסקת מבנה המתוארת בסעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח לשנת 2021 (להלן: "עסקת מבנה") בתקופה המקבילה אשתקד במחיר ממוצע למטר של כ- 22.1 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). המחיר הממוצע למ"ר בשנת הדוח לעומת אשתקד משקף עליה של כ-35% לעומת אשתקד. גידול זה מוסבר משינוי באיזורי המכירה הגיאוגרפיים בדירות שנמכרו וכן מעליית מחירי הדירות. מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו נכון לחודש מרץ 2023 כ-1,493 יח"ד מתוך סך של 3,329 יח"ד לשיווק. מרבית יתרות המלאי של החברה הינם בפרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2024-2026 וכן ב-4 פרויקטים חדשים (האורן, רמת השרון ב', אאורה EMPIRE ובן שמן מגרש 104) בהם החברה החלה בשיווק בשנת 2022 אשר בפרויקטים אלה הוציאה החברה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים לקראת תחילת העבודות בבחציון הראשון לשנת 2023.

1.1.1.2 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה ב-36 פרויקטים נוספים (35 מתוכם הינם בתחום התחדשות עירונית). במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ-14,962 יח"ד חדשות (מתוכן כ-11,541 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

1.1.1.3 דירוג החברה ואגרות החוב שלה

במהלך חודש מאי 2022 הועלה דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה שנקבע על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") לדירוג של A3.il עם אופק יציב עפ"י מתודולוגיית הדירוג של מידרוג. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת ("ינוצ" אחת) לעומת הדירוג האחרון (Baa1.il) שנקבע על ידי מידרוג ביחס לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה בחודש יוני 2021. לפרטים ר' סעיף 3.1 להלן.

בתאריך 7 ביוני 2022, 21 ביולי 2022, ו-28 בנובמבר 22 פרסמה מידרוג דוחות דירוג עדכניים (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 178 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 058026-01-2022), בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 058026-01-2022), ובתאריך 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 058026-01-2022) אשר האמור בהם נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקות על דרך הרחבות סדרה נסחרת ראו סעיף 6.8.1 (1) להלן.

בתאריך 22 בינואר 2023, לאחר מועד המאזן, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ז) בסך של עד 80 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 22 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 008581-01-2023), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 5.8.1 (4) להלן.

1.1.1.4 תשקיף מדף, הנפקת ופרעון אגרות חוב

בחודש אוגוסט 2022 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 9 באוגוסט 2023.

במהלך תקופת הדוח פרעה החברה קרן אגרות חוב שבמחזור וריבית בסכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה בהנפקות פרטיות סך של כ-173.1 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) (בדרך של הרחבת סדרה נסחרת) של החברה בתמורה כוללת של כ-163.8 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר פרעון וגיוס של אגרות חוב ראה סעיף 6 להלן.

1.1.1.5 התקשרות לרכישת 30% נוספים מהון מניות של חברת ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, השלימה החברה שתי עסקאות לרכישת 30% נוספים מהון המניות של ק.מ.א. מרכז העיר לוד (להלן: "ק.מ.א."), המחזיקה בפרויקט מ.ע.ר. 3א' במרכז העיר לוד (להלן בסעיף זה בהתאמה: "ק.מ.א. מרכז העיר לוד").

"הפרויקט" ו-"עסקאות הרכישה"). עסקאות הרכישה בוצעו בהתאם לשווי של כ- 220-200 מיליוני ש"ח שנקבע למקרקעי פרויקט. עובר לעסקאות 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.1(ו) להלן.

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. בשנה הקרובה צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב-11 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-3,796 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,167 יח"ד לשיווק).

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעו"ת וחתומת דיירים בעוד 64 פרויקטים אשר כוללים כ-32,066 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-24,511 יח"ד. ב-23 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67%.

1.1.7 עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

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

תמצית נתונים כספיים			
1-12/2020	1-12/2021	1-12/2022	
130,337	137,097	139,443	רווח גולמי כולל של החברה
117,604	127,739	138,041	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
13.2%	15.6%	16.3%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
96,142	168,671	200,112	רווח תפעולי
39,734	33,471	27,847	הוצאות מימון, נטו
42,134	113,534	141,009	רווח נקי
28.0%	40.7%	45.6%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לשנת 2022 הסתכם בכ-138 מיליוני ש"ח (16.3% מהמכירות) לעומת כ-127.7 מיליוני ש"ח (15.6% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-8% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ-4.4% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי לשנת 2022 הסתכם בכ-200.1 מיליוני ש"ח לעומת כ-168.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-18.6%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-16.8% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות קיטון בהיקף החוב של החברה הן באשראי הבנקאי והן באגרות החוב שבמחזור אשר קוזה מעליה באחוז הריבית בפרויקטים שבליוי בנקאי, וכן בשל גידול ברווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח. עוד יצויין כי החברה הוזילה בצורה משמעותית את עלויות המימון מול הבנקים ומוסדות בנקאיים בכל הסכמי הליווי החדשים של החברה, דבר שבא לידי ביטוי בהקטנת הוצאות המימון של החברה. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לכ-45.6% לעומת 40.7% בתקופה המקבילה אשתקד המשקף עליה של כ-12%.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה הסתכם לשנת 2022 בכ-141 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-113.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-24%.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם 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 תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

2.1

1-12/2020	1-12/2021	1-12/2022	סעיף
888,758	820,962	845,203	הכנסות ממכירת יח"ד
213,415	70,501	3,812	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
3,202	2,427	-	הכנסות משכר דירה
1,105,375	893,890	849,015	סה"כ הכנסות
(771,154)	(693,223)	(707,162)	עלות היח"ד שנמכרו
(203,885)	(63,570)	(2,410)	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
130,336	137,097	139,443	רווח גולמי
(15,688)	(11,306)	(19,556)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,329)	(24,769)	(29,320)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	10,397	30,627	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
7,439	57,252	78,918	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
96,142	168,671	200,112	רווח תפעולי
(39,734)	(33,471)	(27,847)	הוצאות מימון, נטו
772	9,182	568	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,180	144,382	172,833	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(15,046)	(30,848)	(31,824)	מיסים על ההכנסה
42,134	113,534	141,009	רווח נקי לתקופה
664	(4,580)	2,655	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
42,798	108,954	143,664	רווח כולל לתקופה

להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל:

2.1.1

הכנסות

(א)

בשנת 2022 הסתכמו הכנסות החברה ממכירות יח"ד בסך של כ- 845 מיליוני ש"ח לעומת כ- 821 מיליוני ש"ח בשנת 2021, גידול בשיעור של כ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מכניסה של פרויקטים חדשים ומשמעותיים לביצוע בשנת 2022 (אאורה רמת חן, אאורה סיטי בחדרה) וכן מהתקדמות ביצוע בפרויקטי גדולים של החברה (אאורה בן שמן ורמת השרון שלב א'). גידול זה קוזז מסיום של 2 פרויקטים משמעותיים של החברה בשנים 2021 ו-2022 (אוונו וואלי והגנים התלויים יהוד שלבים 4+5).

עלות המכירות

(ב)

עלות המכר של יח"ד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרויקטים השונים. הגידול בשנת 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בהתאם לגידול בסעיף ההכנסות. בסעיף עלות מקרקעין ושטחי מסחר כלולות כל העלויות בגין המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו.

רווח גולמי

(ג)

בשנת 2022 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בלבד בכ-138 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.3% מסך ההכנסות ממכירת יח"ד של החברה לעומת רווח גולמי של כ-128 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-15.6% מסך ההכנסות של החברה ממכירת יח"ד בשנת 2021. עיקר השינוי נובע מעליית מחירי המכירה בשנה האחרונה וכן כניסה של פרויקטים חדשים עם שיעור רווחיות גבוה מבעבר.

הוצאות מכירה ושיווק

(ד)

בשנת 2022 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-19.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-11.3 מיליוני ש"ח בשנת 2021 המהווים גידול של כ-73%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפתחת שיווק של מספר פרויקטים משמעותיים בשנת 2022 (רמת השרון שלב ב', פרויקט האורן בקרית אונו, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן ופרויקט בן שמן 104).

הוצאות הנהלה וכלליות

(ה)

בשנת 2022 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-29.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-24.7 מיליוני ש"ח בשנת 2021 המהווים גידול של כ-18.6%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בתקורות החברה לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה וכן גידול בהוצאות משפטיות.

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

(ו)

במהלך במהלך שנת 2022, השלימה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (חברה בת בבעלות 100% של החברה) (להלן: "אאורה ישראל") עסקאות לרכישת 30% נוספים מהון המניות של ק.מ.א, המחזיקה בפרויקט מ.ע.ר 3א' במרכז העיר לוד.

לאור הוראות IFRS3, בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערוך ההשקעה הקודמת במניות ק.מ.א לשווי הוגן, הכירה החברה ברווח מעליה לשליטה בק.מ.א בסך של כ- 40.1 מיליוני ש"ח, אשר נרשמו במסגרת סעיף הכנסות אחרות, לפרטים נוספים ראה באור 7(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח זה.

מנגד, בשנת 2022, נחתמה פשרה שקיבלה תוקף של פסק דין סופי בגין התביעה המתנהלת כנגד החברה בארה"ב בסך של כ- 8.1 מיליוני ש"ח והחברה שילמה את כלל התחייבויותיה בגין תביעה זו. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2022 וביום 6 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-091038 ו-2022-01-092892, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן באור 16(ג1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. כמו כן, הכירה הכרה בהפסד בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בגין מכירת קרקע שלא בתחום הפעילות של החברה.

(ז) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

בשנת 2022 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ- 78.9 אש"ח (לפני השפעת המס) לעומת סך של כ- 57.2 מיליוני ש"ח בשנת 2021 המהווים גידול של כ- 37.8% בגין נדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקטים שונים של החברה. עיקר עליית הערך בשנת 2022 נובעת ממרכזים מסחריים בהם הבשילו הזכויות במקרעין ועל כן הכירה החברה בשוויים ההוגן.

(ח) רווח תפעולי

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח התפעולי לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח לעומת כ- 169 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 18% שנובע בעיקרו מהגידול בסעיפים הכנסות אחרות והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

(ט) הוצאות מימון

בשנת 2022 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ- 27.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 33.4 מיליוני ש"ח בשנת 2021 המהוות קיטון של כ- 17%. הקיטון נובע בעיקרו מרווח מהשקעה במניות נסחרות בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח, מירידה בהיקף האשראי בגין פרויקטים שבלווי בנקאי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן מקיטון בהיקף אגרות החוב במחזור של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהיקפי האשראי נובע מהשלמת פרויקטים ומסירתם. כמו כן, עלויות המימון של החברה קטנו מול הבנקים ומוסדות בנקאיים בכל הסכמי הליווי החדשים של החברה, דבר שבא לידי ביטוי בהקטנת הוצאות המימון של החברה בשנת 2022 לעומת אשתקד. ירידה זו קוזזה בחלקה כתוצאה משינוי בריבית בנק ישראל החל מחודש אפריל 2022.

(י) רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח הנקי ל לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 141 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי של כ- 113.5 מיליוני ש"ח בשנת 2021.

המצב הכספי:

2.2

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

2.2.1

להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021:

31/12/2021	31/12/2022	נכסים שוטפים
67,449	67,261	מזומנים ושווי מזומנים
183,824	293,330	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
-	5,951	ניירות ערך סחירים
56,679	55,459	חייבים ויתרות חובה
136,827	133,079	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,162,932	1,666,961	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
1,607,711	2,222,041	

31/12/2021	31/12/2022	נכסים בלתי שוטפים
46,852	12,360	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,347	1,812	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
60,624	111,082	מלאי מקרקעין לבנייה
119,644	217,974	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,606	12,758	רכוש קבוע, נטו
342	-	מיסים נדחים
2,197	856	נכסי זכות שימוש
18,488	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
253,100	377,315	
1,860,811	2,599,356	

31/12/2021	31/12/2022	התחייבויות שוטפות
405,293	399,650	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
369,801	338,889	אגרות חוב
40,380	104,893	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
69,410	72,443	זכאים ויתרות זכות
252,217	337,787	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,304	867	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
150,364	532,002	התחייבויות לבעלי קרקע
1,289,769	1,786,531	

31/12/2021	31/12/2022	התחייבויות לזמן ארוך
50,681	106,220	אגרות חוב
-	36,652	מיסים נדחים
50,681	142,872	

520,377	652,638	הון המיוחס לחברה
(16)	17,315	זכויות שאינן מקנות שליטה
520,361	669,953	סך הכל הון
1,860,811	2,599,356	

2.2.2 להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021:

נכסים שוטפים (א)

לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה והשימושים במזומנים ראה סעיף 2.3.2 להלן. יתרת המזומנים בגין מזומנים מוגבלים בשימוש מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים.

הגידול בסעיף מזומנים מוגבלים בשימוש נובע בעיקרו כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים ומסירת דירות לרוכשים אשר הקטינו את האשראי בחשבונות הליווי, ובנוסף הגדילו את יתרות המזומנים בחשבונות הליווי הסגורים. בנוסף קיימות יתרות מזומנים בחשבונות סגורים אשר טרם נפתחו לליווי בנקאי והתקבלו בהם סכומים משמעותיים ממכירת דירות.

עיקר השינוי בסעיף חייבים ויתרות חובה נובע מגידול בסעיף חייבים בגין שיפוי בדק בסך של כ-2.8 מיליוני ש"ח וקיטון בפקודות בנאמנות בסך של כ-1.6 מיליוני ש"ח. סעיף חייבים ויתרות חובה כולל בתוכו ויתרות חובה לקבל ממוסדות ממשלתיים בסך של כ-11.2 מיליוני ש"ח וכן הוצאות מראש בסך של כ-7.1 מיליוני ש"ח.

עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד בגין פרויקטים שבביצוע, וכן רישום מלאי קומבינציה מול התחייבות למתן שירותי בניה בגין 5 פרויקטים משמעותיים של החברה (רמת השרון שלב ב', רחבת האורן, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן ואאורה רמת חן) בסך של כ-424 מיליוני ש"ח. בנוסף, קיים גידול בסך של כ-73 מיליוני ש"ח בשל איחוד לראשונה של חברה בת בתקופת הדוח. לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה והשימושים במזומנים ראה סעיף 2.3.2 להלן. יתרת המזומנים בגין מזומנים מוגבלים בשימוש מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים.

נכסים בלתי שוטפים

(ב)

הקיטון בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובע בעיקר מעליה לשליטה ואיחוד לראשונה של חברה בת, לפרטים נוספים ראה באור 7(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

עיקר השינוי בסעיף מלאי מקרקעין לבנייה נובע מעלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים שנמצאים בשלבים שונים של תכנון ורישוי בעיקר בגין רכישות של קרקעות בקריית ביאליק ותל עדשים בסך כולל של כ-22 מיליוני ש"ח.

עיקר השינוי בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה נובע ממכירת קרקע מסחרית אשר שוויה בספרי החברה עמד על כ-13.1 מיליוני ש"ח, שינוי סיווג של קומה מסחרית אשר היתה מסווגת כנדל"ן להשקעה ועברה לשימוש עצמי של החברה ומוצגת בסעיף רכוש קבוע, ומנגד הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ-78 מיליוני ש"ח. בנוסף, קיים גידול בסך של כ-21.2 מיליוני ש"ח בסעיף עקב איחוד לראשונה של חברה בת, לפרטים נוספים ראה באור 7(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022

הגידול בסעיף נכסים בלתי מוחשי נובע מעודף עלות שיוחס למוניטין עקב איחוד לראשונה של חברה בת, לפרטים נוספים ראה באור 7(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

התחייבויות שוטפות

(ג)

סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים מורכב מאשראי שהועמד לחברה במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות.

הגידול בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות נובע מפתיחת ליווי בנקאי של מספר פרויקטים חדשים. עוד יצוין, כי לנוכח השינויים במדדי תשומות הבניה רוכשים רבים מקדימים תשלומים לחברה ובהתאם גדלה יתרת סעיף זה.

הגידול בסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים נובע בעיקרו מגידול בהתחייבות לספקים וקבלני ביצוע בסך של כ-60 מיליוני ש"ח אשר שולמו לאחר מועד המאזן בעיקר מחשבונות הליווי הסגורים של הפרויקטים.

הגידול בסעיף זכאים ויתרות זכות נובע בעיקרו מגידול בהתחייבות לקבלני ביצוע בסך של כ-10.7 מיליוני ש"ח, וכן מקיטון בהפרשות משפטיות בסך של כ-7.7 מיליוני ש"ח.

הגידול בסעיף התחייבויות לבעלי קרקע נובע מיצירת מלאי קומבינציה מול התחייבות למתן שירותי בניה בגין 5 פרויקטים משמעותיים של החברה (רמת השרון שלב ב', רחבת האורן, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן ואאורה רמת חן) בסך של כ-424 מיליוני ש"ח ומנגד קיטון בהתחייבות בסך של כ-36 מיליוני ש"ח בהתאם להתקדמות ההנדסית בפרויקטים של החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בנלאומי IFRS 15.

התחייבויות לא שוטפות

(ד)

הגידול בסעיף מיסים נדחים נובע בעיקרו מעליה לשליטה ואיחוד לראשונה של חברה בת ויצירת התחייבות למיסים נדחים כנגד עודפי עלות שמיוחסים לפרויקט לפרטים נוספים ראה באור 7(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. בנוסף, יצירת עתודה למס עקב הכרה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
1.25	1.24	יחס שוטף
28%	25.7%	יחס ההון לסך המאזן
40.7%	45.6%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה*
35.7%	38.7%	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.

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בכ- 168 מיליוני ש"ח שנובע בעיקר מגידול בסך של כ- 62 מיליוני ש"ח בסעיף מלאי בניינים להקמה בעקבות השקעות בפרויקטים שהחברה מקדמת, מגידול בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח בגין מקדמות מרוכשי דירות, קיטון של כ- 17 מיליוני ש"ח בסעיף חייבים ויתרות חובה וכן קיטון בסעיף הפרשות לתביעות משפטיות בסך של כ- 18 מיליוני ש"ח בעקבות תשלומים עקב פסי"ד וסגירת הפרשות בהתאם.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו ב- 208 מיליוני ש"ח שנובע בעיקר מגידול ברווח הנקי אשר תרם לפעילות השוטפת של החברה, וכן מגידול בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות בגין חוזים חתומים) אשר נבעו מגידול בהיקף מכירות יח"ד של החברה בשנת 2021.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 97 מיליוני ש"ח. סך של 89 מיליוני ש"ח שימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) וסך של 61 מיליוני ש"ח בניכוי הרווח התזרימי של החברה בתקופה.

יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה בתקופות הקודמות, נובע בעיקר מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בכ- 142 מיליוני ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 110 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה, וכן מהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו בכ- 57 מיליוני ש"ח, זאת בעיקר כתוצאה מרכישת קרקע במתחם ש.ה.ל לוד אשר חלק ממנה סווג כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2.6.1 ז'). בנוסף, קיים גידול בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 91 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה, ומנגד התקבלה התמורה בגין מכירת מעונות הסטודנטים בקרית אונו אשר סווג כנכס בלתי מוחשי כחלק מעסקת מבנה בסך של כ- 57.4 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 4 מיליוני ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 728 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של כ- 790 אלפי ש"ח. מנגד שוחררו מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו ב- 26,424 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נובע מקיטון בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 37 מיליוני ש"ח, פרעון אגרות חוב שבמחזור בסך של כ- 140 מיליוני ש"ח, ומנגד, הנפקת אגרות חוב חדשות בסך של כ- 163 מיליוני ש"ח, וחלוקת דיבדנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו ב- 194 מיליוני ש"ח וזאת בעיקר בגין פרעון סופי של אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ- 64 מיליוני ש"ח, פרעון חלקי של אגרות חוב שקיימות במחזור בסך 73 מיליוני ש"ח, גיוס סדרה חדשה (סדרה טז') של אגרות חוב בסך של כ- 75.6 מיליוני ש"ח ומתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות ואופציות בסך של כ- 47 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 175 מיליוני ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקרו במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ-230 מיליוני ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ-99 מיליוני ש"ח ומתמורה מהנפקת מניות בסך של כ-19 מיליוני ש"ח, מימוש כתבי אופציה למניות בסך של כ-23 מיליוני ש"ח ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של כ-194 מיליוני ש"ח.

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משיחוררי עודפים בפרויקטים בליווי, מהנפקת אגרות חוב לציבור, כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים.

2.3.3. הסכמי מימון מהותיים בשנת 2022 ולאחרי תאריך הדוחות:

2.3.3.1. ביום 28 באפריל 2022 התקשרה החברה 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. 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%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-043338), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.2. 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 ב' (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 מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.3. 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.

2.3.3.4. לאחר מועד המאזן, ביום 12 במרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בניה

וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט סרליון בחולון (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-200 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.7%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021658), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.4. ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 שהסתכם בסך של כ-כ-436 מיליוני ש"ח ובסך של כ-318 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח לשנת 2022.

יצויין כי ההלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היזמית של החברה, שמקורן בתמורת הנפקת אגרות החוב אשר הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים, הינן בתנאי פרעון מקבילים לאלו של אגרות החוב. 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.

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 הנדל"ן 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 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 תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

.2.4

מס' יחיד בפרויקט שנתרו למכירה למועד הדוח	מס' יחיד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יחיד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
6	250	299	1	פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יחיד בהם טרם הושלמה
1,096	2,589	3,329	13	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	3,167	3,796	11	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
טרם החל שיווק	24,511	32,066	64	פרויקטים בתכנון
	30,517	39,490	89	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 13 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,329 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,589 יחיד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,493 יחיד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יחיד שנתרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2024 והילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,395 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,379 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 129 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,266 מיליוני ש"ח יוכר בין השנים 2023-2027, 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 3,796 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,167 יחיד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,468 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 1,444 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצויין כי החברה מקדמת רישוי, תבעויות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 64 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 32,066 יחיד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 24,511 יחיד.

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.

2.5 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	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.12.2022	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 31.12.22	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2022	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2022	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
(באלפי ש"ח)												
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי]*	רמת השרון	60%	240	176	173	7	415,209	63,682	36,591	27,091	-	2025
אאורה סיטי חדרה *	חדרה	28%	364	342	253	53	351,859	71,676	10,991	60,686	6	2025
מתחם הראה [פינוי בינוי]	רמת גן	27%	234	154	132	2	236,811	27,531	5,381	22,151	-	2025
אאורה בן שמן	לוד	43%	500	500	376	24	640,410	207,688	60,169	147,519	9	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	39%	40	36	33	7	97,630	18,907	6,783	12,124	-	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	10%	522	368	142	37	354,702	280,341	7,691	272,649	1	2026
"ONLY" גבעתיים [פינוי בינוי]*	גבעתיים	-	168	108	40	26	162,515	96,188	-	96,188	3	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי]*	קריית אונו	-	305	209	78	78	225,206	128,860	-	128,860	3	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי]*	רמת השרון	-	447	329	102	102	287,622	262,567	-	262,567	1	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	5%	102	102	55	55	107,991	52,916	1,178	51,738	5	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי]*	רמת גן	-	198	110	45	45	133,661	94,908	-	94,908	5	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי]**	בת ים	-	120	97	13	13	37,166	80,250	-	80,250	18	2027
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	-	89	57	-	-	-	9,756	-	9,756	-	2025
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע			3,329	2,588	1,442	449	3,050,782	1,395,270	128,783	1,266,487	51	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022***						63					5	
סה"כ						512					56	

* במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.
 ** חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
 *** המדובר בפרויקטים אונו וואלי, יהוד הגנים התלויים שלב ד' וחדרה נחל פרת. יתרה למכירה בפרויקטים אלה למועד אישור הדוח-6 יחידות בלבד.

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

אאורה רמת השרון שלב א'

(א)

הפרויקט נמצא בביצוע מתקדם וצפי לסיומו הינו ברבעון הראשון לשנת 2024. נכון למועד עריכת הדוחות נותרו למכירה 3 יח"ד בלבד מתוך 176 יח"ד לשיווק של החברה. בחודש דצמבר 2022 שוחררו מתוך עודפי הפרויקט 50 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפרעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ט"ו) אשר העודפים משועבדים לסדרת אגרות חוב זו.

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

אאורה סיטי 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 הועדה 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 103 יח"ד נוספות לפרויקט והומלץ לאישור הוועדה המחוזית. בחודש דצמבר עברה תנאים מוקדמים ונקלטה בועדה המחוזית לקראת דיון להפקדת התוכנית בחודש אפריל 2023. להערכת החברה אישור התוכנית לתוספת יח"ד הנוספות צפויה להתקבל במקביל לתקופת הבנייה והוספת יחידות אלה תהיה בהמשך רציף לעבודות הבנייה, עפ"י לוחות הזמנים המתוכננים למלוא הפרויקט, לרבות התוכנית החדשה. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 259 מתוך 342 יח"ד למכירה בפרויקט.

מתחם הראה [פינוי בינוי] - 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.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 132 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.

אאורה רמת חן - רמת גן

(ד)

במהלך תקופת הדוח 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 בנייה 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.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 143 מתוך 368 יח"ד לשיווק בפרויקט.

פרויקט "גבעתיים ONLY" [פינוי בינוי]

(ה)

תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתבי"ע המאושרת וללא בקשות להקלות. בחודש ינואר 2023 חתמה החברה על הסכם ביצוע מחייב, וקיבלה החלטת ועדה (בתנאים) למתן היתר הריסה חפירה ודיפון. החברה צופה כי במהלך הרבעון השני לשנת 2023 צפויה החברה להשלים את התנאים למתן היתר הריסה חפירה ודיפון וכן צפויה להתקבל החלטת ועדה לקבלת היתר מלא. לפיכך, בכוונת החברה להוציא בשבועות הקרובים הודעת פינוי לדיירים הוותיקים לקראת תחילת ביצוע עבודות הבנייה הצפויות להתחיל ברבעון השני לשנת 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 18 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007528), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2023, לאחר מועד המאזן, גיבשה החברה הסכמות סופיות עם בנק מזרחי בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. 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 לא צמודה בשיעור של פריים + 0.7%. הסכם הליווי צפוי להיחתם סופית בחודש אפריל 2023.

נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 43 מתוך 108 יח"ד למכירה בפרויקט.

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

במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקריית אונו. 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 מיידי 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. היתר דיפון וחפירה צפוי להתקבל במהלך חודש מרץ ולהערכת החברה עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו בשלהי הרבעון הראשון לשנת 2023. עוד יצויין כי התקבל היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבנייה של פרויקט האורן והחברה החלה בעבודות השיפוץ.

במהלך חודש מרץ 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון למועד חתימת הדוחות החברה מכרה 81 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

(ז) 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. לפרטים נוספים סעיף 2.3.2 (2) לעיל.

עוד יצויין כי החברה חתומה במזכר הבנות מחייב עם דניה, לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. 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.

במהלך חודש מאי 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט_ (לפרטים ראו דוח מיידי 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 מיידי שפרסמה החברה בתאריך 1 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-079599), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 103 יח"ד מתוך 329 יח"ד לשיווק.

במהלך חודש ספטמבר 2022 הוגשה בקשה להיתר הריסה אשר התקבל בחודש ינואר 2023. בקשה להיתר דיפון וחפירה הוגשה במהלך חודש ינואר 2023 וצפויה להתאשר בדיון בועדה בחודש מרץ 2023. עבודות ההקמה צפויות להתחיל ברבעון השני לשנת 2023 וצפויות להימשך כ-3.5 שנים. יצויין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2023.

בהתאם לאמור לעיל, בחודש פברואר 2023, לאחר מועד המאזן, הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי-בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון הרביעי השני לשנת 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 5 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012220), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך חודש מאי 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 103 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ח) בן שמן מגרש 104

בחודש נובמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט וכן החלטת ועדה (בתנאים) להיתר בניה מלא. בהתאם לאישורי הועדות, הפרויקט כולל 102 יחידות דיור חדשות בשלושה בנייני בוטיק חדשים בני 9 קומות. החברה 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.

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 הלווי.

בחודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 60 יח"ד מתוך 102 יח"ד לשיווק. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071403), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ט) אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) - רמת-גן (פינוי בינוי)

בחודש אוגוסט 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט. בחודש אוקטובר 2022 הודיעה החברה כי הסתיימה בהצלחה שלב המכירות המוקדמות בפרויקט. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בתאריך 21 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 085473) ובתאריך 30 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01105873), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2023, לאחר מועד המאזן, התקבלה החלטת ועדה (בתנאים) למתן היתר הריסה, חפ"ד וכן להיתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. החברה נמצאת במילוי התנאים למתן ההיתרים וצופה כי במהלך הרבעון השני יושלמו התנאים להיתר הריסה, חפירה ודיפון. לפרויקט הסכם ליווי פיננסי חתום עם תאגיד פיננסי.

בהתאם לכך, בחודש ינואר 2023, לאחר מועד המאזן, הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הותיקים לקראת תחילת עבודות הביצוע אשר צפויות להתחיל במהלך הרבעון השני לשנת 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 17 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006934), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אוגוסט 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 50 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(י) אאורה פיבוקו בת-ים

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה עם פיבוקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבוקו בת ים") ועם בעל השליטה בה והבעלים היחיד, מר אילן פיבוקו, בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווה סמוך לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבוקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבוקו 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 לפיבוקו 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 פיבוקו בת ים היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 17 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרויקט הסכם ליווי פיננסי, שילוה על ידי בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. החברה צופה כי תחל בהקמתו של הפרויקט בחציון הראשון לשנת 2023 ובהתאם לכך הוציאה החברה לבעלי הדירות הוותיקים הודעת פינוי בתחילת חודש נובמבר 2022. משך הקמת הפרויקט צפוי לארוך כ-50 חודשים.

ביום 14 בנובמבר 2022, החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 31 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק.

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

בחודש דצמבר 2021, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות הבניין, שקרס בחודש ספטמבר 2021, ברחוב סרלין בחולון (גוש 6021 חלקות 83-82) 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 מידי 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.

לפרטים בדבר הסכם ליווי מחודש מרץ 2023, לאחר מועד המאזן, בו התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.2(4) לעיל.

בחודש מרץ 2023 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

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

נחל פרת חדרה

(יב)

ביום 7 בנובמבר 2022 קיבלה מעיריית חדרה אישור אכלוס (טופס 4) עבור פרויקט נחל פרת. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 8 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108054), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיעור על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ²	שיעור חתימת בעלי חלק	משך הקמה צפוי בחודשים
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	28,812	100%	30
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	35,190	ל.ר.	24
מער 3 לוד **, *	לוד	355	353	130,176	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל, לוד *	לוד	620	620	254,142	ל.ר.	48
גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי] *	גבעתיים	557	383	281,407	94%	48
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי] *	יהוד	444	330	150,708	93%	42
חדרה רסקו [פינוי בינוי] *	חדרה	530	434	138,010	49%	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)	כרכום	200	200	14,134	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	129	129	30,955	ל.ר.	24
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] *	ירושלים	546	410	285,590	87%	48
דרך בית לחם [פינוי בינוי] *	ירושלים	289	225	119,150	75%	36
סה"כ		3,796	3,167	1,468,274		

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

2.6.1

מידע נוסף

(א) מתחם הקצין סילבר ירושלים

ביום 1 בפברואר 2023, לאחר מועד המאזן, ועדת המשנה לתכנון ולבניה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), והמליצה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המחוזית") להפקיד את התוכנית. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו 546 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. ביום 28 בפברואר 2023 הוועדה המחוזית, אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013687), ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019018) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(ב) דרך בית לחם ירושלים

ביום 28 בנובמבר 2022, החליטה הועדה המקומית ירושלים להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים להפקיד את התוכנית בקשר עם פרויקט בית לחם ירושלים. במסגרת ההמלצה של הוועדה המקומית אושר כי חלף 276 יח"ד קיימות ברחובות דרך בית לחם ודרך חברון המשתרעים על כ-16 דונם, יוקמו כ-1,235 יח"ד חדשות, שטחי מסחרי ושטחי תעסוקה וכן מבני ציבור. במסגרת הפרויקט של החברה, אשר הינו חלק מהתוכנית הנ"ל, צפויים להיחרס 64 יח"ד קיימות, מתוכם חתומים על הסכם פינוי בינוי עם החברה כ-72% מבעלי הזכויות, ותחתם, עפ"י המלצת הוועדה המקומית, יוקמו 289 יח"ד חדשות (המספר הסופי של כמות יח"ד יקבע בוועדה המחוזית על פי הוראות תקן 21)³, מבני ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. להערכת החברה עוד לסוף שנת 2023 תאושר התוכנית בוועדה המחוזית וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בפרויקט. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בתאריך 30 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-115749), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) רחוב הטייסים 92 תל-אביב [פינוי בינוי]

התבי"ע של הפרויקט בתוקף, אושרה תכנית עיצוב והתקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר בנייה מלא לרבות הריסה, חפירה ודיפון. להערכת החברה היתר הבנייה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023. בכוננת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2023. עוד יצויין כי החברה אושרה על ידי גורם

2 בהתאם לדוחות שמאי והערכות של החברה.

3 תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים (בדוח זה: "תקן 21") 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 יוציא לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית.

פיננסי למתן ליווי בנקאי לפרויקט. להערכת החברה הסכם ליווי עם הגורם הפיננסי צפוי להיחתם עד לתום הרבעון השני לשנת 2023.

(ד) אליהו ברלין

החברה הגישה בקשה להיתר בנייה לפרויקט, הכולל הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יח"ד, מתוכן תשווק החברה כ-22 יח"ד. הבקשה להיתר נדונה בוועדה ואושרה בתנאים ביום 28 ביוני 2020, הושלמו כל הדרישות והתקבלו שוברי אגרות והיטלים לפרויקט. עם תשלום האגרות צפויה החברה לקבל היתר בנייה מלא לפרויקט ולהתחיל בביצועו. בנוסף, החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי הפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי מלא.

(ה) מ.ע.ר. צ'א' - 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-220-200 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.

להערכת החברה, קבלת היתרי בניה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש עד לתום החציון הראשון לשנת 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) שהל לוד

ביום 25 באוגוסט 2021, התקשרה של, 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, שטרם שולמו עד כה.

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. להערכת החברה התוכנית החדשה צפויה לקבל תוקף עד לתום הרבעון השני לשנת 2023 כך שניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עוד בשנת 2023. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום שנת 2023.

(ז) גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]

התב"ע של הפרויקט בתוקף, אושרה תכנית עיצוב לכלל מתחם ההסתדרות. תוכנית איחוד וחלוקה אמורה להתפרסם למתן תוקף בחודש מרץ 2023. להערכת החברה עם אישורה של תוכנית האיחוד יוגשו בקשות להיתרי בנייה לפרויקט. היתר הבנייה צפוי להתקבל במהלך החציון השני לשנת 2023. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום שנת 2023.

בחודש מאי 2022, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז, את הפקדת התוכנית של הפרויקט להתנגדויות הציבור. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס 114 יח"ד קיימות ותחתם תוקם שכונה חדשה בשטח של כ-12.5 דונם הכוללת 444 יח"ד במבני מגורים חדשים ומפוארים, מבני ציבור, שטחי מסחר ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

החברה צופה כי עד המהלך החציון הראשון לשנת 2023 תאושר התוכנית בוועדה המחוזית ולהערכת החברה תחילת הביצוע ושיווק הפרויקט תחל כבר בשנת 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-044943), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

חדרה רסקו

(ט)

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 להיהרס 96 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם יוקמו 3 מגדלי מגורים מודרניים בני כ-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 בוועדה 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 הכוללים 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 בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057798), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאור האמור החלה בקידומה של תוכנית עיצוב למתחם ובמקביל הכנת להיתרי בנייה והחברה צופה כי תחל בבניית הפרויקט ובשיווקו בשנת 2023.

תל עדשים (עפולה)

(י)

בחודש מרץ 2022, אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "סי אבן"), עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן: "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 129 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד והחברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2023.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט*	מס' יח"ד של החברה בפרויקט**	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	672	588	90%	+
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	90%	+
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]***	נס ציונה	852	588	88%	+
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]***	נס ציונה	700	480	86%	+
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	85%	+
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	+
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	+
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	+
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,560	1,168	80%	+
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	+
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%	+
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	+
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	+
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	74%	+
ר' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]****	תל אביב	312	168	72%	+
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	72%	+
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי]***	פרדס חנה	900	672	72%	+
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	72%	+
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	+
יהוד כצנלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	70%	+
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	70%	+
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	68%	+
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי]***	נס ציונה	234	162	67%	+
קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	1,120	896	66%	
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	66%	
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	350	262	63%	
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	304	268	63%	
ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי]***	ראשון לציון	160	120	60%	
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	640	456	60%	
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	500	420	60%	
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	320	230	59%	
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	55%	
הרצליה-מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	55%	
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	56%	
למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי]***	פרדס חנה	144	108	55%	
רובינשטיין, יפו-50% [פינוי בינוי]***	תל אביב-יפו	1,000	666	44%	
ידידיה-קומביניציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	40%	
מלל, רמת גן [פינוי בינוי]***	רמת גן	100	67	40%	
כצנלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	40%	
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	35%	
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	33%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	28%	
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	550	416	30%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי]***	ראשון לציון	782	532	12%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%	
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	288	252	2%	
החיים חולון [פינוי בינוי]***	חולון	650	488	טרם החל	
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	טרם החל	
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	320	193	טרם החל	
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	189	טרם החל	
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	160	97	טרם החל	
רמת גן רחוב הרא"ה-לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	טרם החל	
אוסישקין, רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	116	76	טרם החל	
קריית אליעזר מתחם 14 [פינוי בינוי]	חיפה	350	270	טרם החל	
דוד מרכוס, יהוד	יהוד	180	132	טרם החל	
קריית אליעזר מתחם 9 [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	טרם החל	
יוספטל, קרית ים	קרית ים	450	354	טרם החל	
התורמוס, ראשון לציון	ראשון לציון	230	158	טרם החל	
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	1,428	1,224	טרם החל	
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	448	336	טרם החל	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	טרם החל	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	טרם החל	
החצב, חולון	חולון	156	120	טרם החל	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	טרם החל	
סה"כ		32,066	24,511		

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

** בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

*** פרויקט עם שותפים.

**** 30 יח"ד מיועדות להכרה.

ויצמן 48-52 יהוד

(א)

ביום 22 ביוני 2022, החליטה הועדה המקומית ביהוד לאשר את הפרויקט ולהמליץ להעבירו לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכזי, במהלך חודש נובמבר 2022, הגישה החברה את התוכנית לאישור הוועדה המחוזית. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס 76 יח"ד קיימות ותחתם תוקם שכונה חדשה בשטח של כ-9.4 דונם הכוללת כ-244 יח"ד חדשות (המספר הסופי של כמות יח"ד יקבע בוועדה המחוזית על פי הוראות תקן 21), מבני ציבור, שטחי מסחר ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

נס ציונה מתחם מרגולין

(ב)

ביום 31 במרץ 2022, אישרה מליאת מועצת עיריית נס ציונה לחברת אאורה א.א. ג.י רחוב מרגולין נס ציונה (2018) בע"מ, חברה נכדה בבעלות של 90% של החברה, (להלן: "אאורה א.א. ג.י") את התוכנית לפיה יהרסו 264 יח"ד ו-3 חנויות במספר מבנים ישנים ותחתם יבנו כ-852 יח"ד חדשות במבנים מפוארים בני 12-7 קומות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עם אישור מליאת מועצת העירייה כאמור, תועבר התוכנית לאישור הוועדה המחוזית מרכז או לאישור הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים (הותמ"ל). החברה צופה כי עם העברת התוכנית האמורה לאישור וועדות התכנון והמשך קידומה, במחצית השנייה בשנת 2023 ניתן יהיה לקדם היתרי בנייה ולהתחיל בשיווק הפרויקט. נכון למועד דיווח זה חתמה אאורה א.א. ג.י על הסכמי פינוי-בינוי מחייבים עם כ-85% מבעלי הדירות הוותיקים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035022), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

עמיחי, רמלה

(ג)

בחודש מרץ 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב עמיחי 16-24, בעיר רמלה (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 120 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם החברה תקים כ-550 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית רמלה.

עציון פרדס חנה

(ד)

בחודש מרץ 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות עציון ודביר בשכונת נווה מרחב בעיר פרדס חנה בשטח של כ-17 דונם. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 228 יח"ד קיימות בשניים עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-950-900 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית פרדס חנה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023289), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

חולון רחוב השומרון

(ה)

בחודש מרץ 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב השומרון -11, 13, בעיר חולון (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 52 יח"ד קיימות בשני בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-160-180 יח"ד חדשות עם פיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026676), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החשמונאים בת ים

(ו)

בחודש מרץ 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החשמונאים 67-83, בעיר בת ים (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 65 יח"ד קיימות בתשעה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-206 יח"ד חדשות עם פיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחלטת הדיירים הותיקים על הסכם פינני בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית בת ים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031503), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) חולון רחוב התותחנים

בחודש מרץ 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב התותחנים -19, 27, בעיר חולון (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 90 יח"ד קיימות בחמישה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-258 יח"ד חדשות עם פיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחלטת הדיירים הותיקים על הסכם פינני בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-033459), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) בר כוכבא טבריה

בחודש אפריל 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 13-25, בעיר טבריה (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 84 יח"ד קיימות בשבעה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-672 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. התוכנית הוצגה בפני ראש העיר טבריה וניתן אור ירוק לחברה להמשיך בקידומה, עם אישור מליאת מועצת העירייה כאמור, תועבר התוכנית לאישור הועדה לתכנון מתחמים מועדפים (הותמ"ל). החברה צופה כי עם העברת התוכנית האמורה לאישור וועדת התכנון והמשך קידומה, במחצית השנייה בשנת 2024 ניתן יהיה לקדם היתרי בנייה ולהתחיל בשיווק הפרויקט. נכון למועד דיווח זה חתמה החברה על הסכמי פינני-בינוי מחייבים עם כ-90% מבעלי הדירות הוותיקים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035043), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ט) נתניה רחוב סטופ

בחודש אפריל 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה ברחוב ד"ר סטופ 8-42 (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 137 יח"ד קיימות בשמונה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-545 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בגיבוש הסכם עם ב"כ הדיירים הותיקים על הסכם פינני בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית נתניה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 11 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038400), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(י) לוד רחוב שלמה המלך

בחודש מאי 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שלמה המלך 29, 31, 33, 35, בעיר לוד (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 72 יח"ד קיימות בארבעה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר וציבור עם פיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, בכוונת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים הסכם פינני בינוי ולהתחיל בהחלטתם על ההסכם. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית לוד, לפעול להכרזת המתחם כמתחם פינני-בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046917), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(יא) רמת גן רחוב הרואה – לב הזהב

בחודש מאי 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרא"ה -262, 266 (זוגיים) ולב הזהב 19, 21, בעיר רמת גן (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 38 יח"ד קיימות בחמישה בניינים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ-127 יח"ד חדשות בשני בניינים יוקרתיים, שטחי ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, בכוונת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים במתחם הסכם פינני-בינוי ולהתחיל בהחמתם על ההסכם. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית רמת גן, לפעול להכרזת המתחם כמתחם פינני-בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046362), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יב) המעפילים 12-22 - חולון

בחודש מאי 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב המעפילים 12-22, בעיר חולון (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 90 יח"ד קיימות בשישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-320 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחמת הוותיקים על הסכם פינני בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-047787), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(יג) פינסקר, פתח תקווה

בחודש יוני 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב פינסקר 27,29,31,35, מכס ברוד 1,5,7 בשכונת לב המושבה בעיר פתח תקווה (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 88 יח"ד קיימות ו-16 חנויות בשבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-350 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית פתח תקווה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-066585), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יד) כצלסון, גבעתיים

בחודש יולי 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות כצלסון 102, 102A ושינקין 37, 39, ו-41 בעיר גבעתיים (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 116 יח"ד קיימות וחנויות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תוכנית שבמסגרתה תתכנן החברה את הקמתן של כ-300 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת להחמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית גבעתיים, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077751), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(טו) אשקלון, ההסתדרות

בחודש אוגוסט 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות ההסתדרות 20,99,100 בעיר אשקלון (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 80 יח"ד בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תוכנית להקמת כ-500 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080589), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(זז) קרניצי, רמת גן

בחודש ספטמבר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קרניצי 6-16 בעיר רמת גן (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 67 יח"ד ו-19 חנויות שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת כ-202 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית רמת גן והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

(יז) מרוואן, נתניה

בחודש ספטמבר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות גרינבוים 15-21 (אי זוגי), אלנקווה 1-11 (אי זוגי), קרניצי 1-5 (אי זוגי) ומרוואן 10-2 (זוגי) בעיר נתניה (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת כ-560 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

(יח) וייצמן, גבעתיים

בחודש ספטמבר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות וייצמן 22,24,26 והל"ה 62 בעיר גבעתיים (גוש 6154, חלקות 437, 438, 757 בשטח של כ-2.9 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 63 יח"ד קיימות וחנויות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת כ-150-160 יח"ד חדשות.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית גבעתיים, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 098898-01-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יט) דוד המלך, לוד

בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך דוח זה נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות דוד המלך 11,13,15 ואלתר רחל 5,7 בעיר לוד (גוש 4024, חלקות 346,349,350-352 בשטח של כ-7.3 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 90 יח"ד בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת כ-350-400 יח"ד חדשות. במתחם מקודמת תכנית התחדשות עירונית ע"י עיריית לוד (תמל/2046) בסמכות הותמ"ל, על שטח רחב יותר בו נכלל המתחם הנדון.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית לוד. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 099705-01-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כ) מתחם 14 (אלנבי/צה"ל) – שכונת קרית אליעזר, חיפה

בחודש נובמבר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 152-162, צה"ל 47-49, 51-53 בשכונת קרית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10816 חלקות 83,84,85,87 בשטח של כ-6 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 80 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-350 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית אב ומדיניות כללית בשכונת קרית אליעזר בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בהתאם לבדיקות ואישורים של שמאי רשויות התכנון בהתאם להנחיות בתקן 21.1.

החברה בשלב של טיוטות הסכם עם בעלי הדירות הוותיקים ולאחר מכן תחל החברה בהחתמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול

להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 15 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-109767), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כא) אלי כהן, אופקים

בחודש נובמבר 2022 נבחרה החברה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר אופקים (גוש 39554, חלקות 76-71 בשטח של כ-16.7 דונם). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 204 יח"ד קיימות בבניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, צופה השותפות שיוקמו כ-1,428 יח"ד חדשות במספר מגדלים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, עפ"י בדיקות החברה, בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית אופקים וכן בכפוף לאישור של שמאי רשויות בהתאם להנחיות בתקן 21.

(כב) יוספטל, נתניה

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל בעיר נתניה (גוש 8284, חלקות 94-96 ו-192 בשטח של כ-8 דונם). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 112 יח"ד קיימות בבניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, צופה השותפות שיוקמו כ-448 יח"ד חדשות במספר בניינים מפוארים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, עפ"י בדיקות החברה, בהסתמך על מדיניות הוועדה המקומית נתניה וכן בכפוף לאישור של שמאי רשויות בהתאם להנחיות בתקן 21.

(כג) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

בחודש דצמבר 2022, נבחרה ביחד צד ג' בחלקים שווים (להלן בהתאמה: "השותפות") על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב רובינשטיין יצחק 63-33 בעיר תל אביב-יפו (גוש 7048 חלקה 16 בשטח של כ-18 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 334 יח"ד קיימות בשישה עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, צופה השותפות שיוקמו כ-1,000 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות השותפות בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, עפ"י בדיקות השותפות, בהסתמך על מדיניות פינוי בינוי (עירונית ומחוזית) בתל אביב וכן בכפוף לאישור של שמאי רשויות התכנון (ועדה מקומית/מחוזית ת"א) בהתאם להנחיות בתקן 21.

עם בחירתה של השותפות על ידי נציגות הדיירים, החלה השותפות בהחתמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת השותפות לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול רשויות התכנון, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי.

(כד) יהוד-מונוסון, דוד מרכוס

בחודש דצמבר 2022 נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דוד מרכוס בעיר יהוד-מונוסון (גוש 6685, חלקה 154 בשטח של כ-3 דונם). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 4 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-116730), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כה) חיפה, קריית אליעזר – מתחם 9

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות צה"ל 9-15 (אי זוגי), דרור 20-16 (זוגי), הפרטיזנים 12-2 (זוגי) בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10915 חלקות 22, 23, 24 בשטח של כ-7.5 דונם). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 13 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-118914), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כו) קרית 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). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 14 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-119268), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כז) ראשון לציון, התורמוס

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב התורמוס 3-7 ו-19-17 וברחוב הנורית 11-9 בעיר ראשון לציון (גוש 5036 חלקות 23, 158, 194 בשטח של כ-7 דונם). לפרטים ראו

דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 26 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-122538), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כח) אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023, לאחר מועד המאזן, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 434-427, 165 בשטח של כ-12.8 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת 1,300 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור, במקביל, תפעל החברה להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-005536), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כט) מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה

לאחר מועד המאזן, בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הזית 2, 4, 5, 6, 19, 21, 23; עמל 3, 5, 7, 9, 6, 8, 10, 13, 15 בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10818 חלקות 30, 36, 40, 41, 42, 45 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-620 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-013135), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ל) החצב, חולון

לאחר מועד המאזן, בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 2,4,6 בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 109-107 בשטח של כ-5.5 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 36 יח"ד בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים חדשים בני כ-8-16 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית ח/מק/208-התחדשות עירונית-החצב התותחנים (להלן: "התוכנית"), אשר מקודמת ע"י הוועדה המקומית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במסלול רשויות אשר נמצאת בהליכי אישור אחרונים וצפויה להיכנס לתוקף בשבועות הקרובים. יצוין, כי מתחם חצב נמצא בצמוד למתחם התותחנים 19-27 בחולון (להלן: "מתחם התותחנים") בו נבחרה החברה ביום 31 במרץ 2022 ובו צפויה החברה להקים כ-258 יח"ד חדשות חלף 90 יח"ד קיימות בשני מגדלים בני כ-27-20 קומות. מתחם התותחנים כלול אף הוא בתוך תחומי התוכנית.

בכוונת החברה להקים את המתחמים כמקשה אחת כך שסך הכול צפויה החברה להקים כ-414 יח"ד חדשות חלף 126 יח"ד קיימות וחלק החברה הצפוי לשיווק הינו כ-288 יח"ד וכן שטחי מסחר.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, תפעל החברה להכרזת מתחם חצב כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-015322), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לא) הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

לאחר מועד המאזן, בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 11-7 והגליל 110-108 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 53, 22 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 59 יח"ד בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על

מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית, תוכנית אב בהכנה להתחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן וכן בהתאם לבדיקות ואישורים של החברה בהתאם להנחיות בתקן 21.1.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פיננסי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פיננסי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פיננסי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 01-019873), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

הלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2022

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה ליום 31.12.22	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן	עלויות הקמה צפויות/בפועל	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון
23,041	2027-2028	2023	92,960	25,738	233,547	30,926	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
5,794	2025	2021	42,000	19,091	41,810	3,449	חדרה	אאורה סיטי
4,746	2026	2023	21,268	1,700	48,039	4,944	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה 81% *)
2,958	2025	2023	17,030	-	13,498	986	קריית אונו	פרויקט האורן
1,277	2026	2023	8,511	-	3,783	426	גבעתיים	ONLY
5,814	2026	2023	25,990	-	22,680	3,104	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
558	2026	2023	3,477	-	1,013	186	רמת גן	אאורה EMPIRE
315	2026	2023	3,546	-	2,794	219	בת ים	אאורה פינקו (חלק החברה 80% *)
2,732	2027	2024	- (**)	-	14,805	1,265	אבן יהודה	בן גוריון
3,312	2027	2024	- (**)	-	17,610	1,380	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'
3,643	2027-2028	2024	- (**)	-	16,722	2,024	יהוד מונסון	מתחם אשכנזי
2,837	2027-2028	2024	- (**)	-	17,091	1,459	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה 90% *)
3,519	2027-2028	2024	- (**)	-	21,675	1,955	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,656	2027-2028	2024	- (**)	-	13,620	1,150	חיפה	קריית אליעזר- מתחם 13
1,386	2027-2028	2023	- (**)	-	9,717	713	נס ציונה	מתחם הטייסים (חלק החברה 90% *)
1,431	2027-2028	2023	- (**)	-	5,328	477	תל אביב	מתחם דפנה
1,656	2027-2028	2023	- (**)	-	13,170	1,150	חדרה	חדרה רסקו
7,728	2027-2028	2024	- (**)	-	53,160	4,600	נתניה	בן צבי - שמורק
621	2027-2028	2024	- (**)	-	3,660	345	ירושלים	דרך בית לחם
828	2027-2028	2024	- (**)	-	4,740	460	יהוד	ויצמן 48-52
75,852			214,782	46,529	558,462	61,218		סה"כ

(*) פרויקט עם שותפים - הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.
 (**) נכון ליום 31 בדצמבר 2022 טרם נקבע שווי לזכויות המסחריות.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע 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 בפרויקט פיננסי-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 תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח זה.

3.1.1 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם 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 חוק נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח לשנת 2022 וכן נספח א' לדוח זה להלן. 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.

4. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

4.1 העלאת דירוג החברה ואגרות החוב

במסגרת דוח הדירוג של מידרוג אשר פורסם ביום 15 במאי 2022, אישרה מידרוג מתן דירוג A3.II באופן יציב לחברה. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת ("נוצ" אחת) לעומת הדירוג האחרון של מידרוג.

לפרטים ראו דוח מיידיים שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-047421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

4.2.1 לאחר מועד המאזן, 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. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ומועד התשלום יקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. 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. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 126 מיליוני ש"ח. בהתאם לאמור בסעיף זה ובסעיף 2 להלן החברה תחלק 14,000 אלפי ש"ח דיבידנדים בגין רווחי שנת 2022.

4.2.2 ביום 23 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 6,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.02339 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 1 בספטמבר 2022 ויום התשלום יהיה ב-8 בספטמבר 2022. 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. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 92 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086727), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.2.3 ביום 13 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-94 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028500), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039675), ודוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן לניירות ערך שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039660), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.4. 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.

4.2.5. במהלך שנת הדוח רכש מר אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, 3,487,072 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2023, לאחר מועד המאזן, ועד למועד חתימת דוח זה, רכש מר אטרקצ'י 719,006 מניות רגילות של החברה כך ששיעור ההחזקה של מר אטרקצ'י למועד זה עומד על 52.18%.

4.3. תגמול דירקטורים

ביום 29 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון בתנאי הכהונה של מר גדי קורן, יו"ר הדירקטוריון. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2022 וביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-093006 ו-2022-01-099519, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.4. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 16 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

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

5.1. האחראי על ניהול סיכויי שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכויי השוק בחברה. למידע אודות מר ערן מגור, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

5.2. תיאור סיכויי השוק

5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. החל מחודש יולי לשנת 2022 הצמדה בחוזי המכר הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. עוד פועלת החברה בהסכמים חדשים מול קבלנים מבצעים על הגבלת שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים בין 40%-ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט וכן קיימת הגנה בחוזי המכר, חשיפת החברה לשינויים במדד תשומות הבניה אינה מהותית. בשנת 2022 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-5.03% לעומת עליה בשיעור של כ-5.56% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

ככלל החברה אינה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 5.8.1 (4) להלן. בחודש פברואר 2023, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה י"ז) צמודות למדד המחירים לצרכן. סה"כ גייסה החברה 80,000,000 ש"ח באגרות חוב (סדרה י"ז). להערכת החברה השינויים במדד לעומת הפרשי הריביות באגרות חוב ללא הצמדה משקף סיכון שאינו מהותי לכלל עסקיה של החברה.

5.2.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בשנת 2022 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-6.62% לעומת ירידה בשיעור של כ-10.76% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 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 ובסיס הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב החזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 24 ד. לדוחות הכספיים לשנת 2022, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

5.3.4. תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת מאגרי מידע שונים, בין היתר של רוכשי יחיד 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 יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

5.3.5. מדיניות פיננסית

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

6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

6.1 .להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.12.2022:

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה	ערך נקוב ליום 31.12.22	ערך נקוב משוער ליום 31.12.22	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.22	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- וכך מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה - ותנאיהן
י"ב	אוגוסט 2018	90,000	31,500	72,000	707	31,351	31,459	שנתית, קבועה 5.4%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-215 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 ביולי 2021 תשלום ראשון ביום 31 ביוני 2022, בשיעור של 20%, ביום 31 ביולי 2022 תשלום שני בשיעור של 45%, וביום 31 ביולי 2023 תשלום שלישי בשיעור של 35%.	אין	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2018.
ט"ו	דצמבר 2019	220,000	176,000	176,000	-	175,061	176,140	שנתית, קבועה 4.75%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-230 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בדצמבר 2022 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 בדצמבר 2023 תשלום שני בשיעור של 40% וביום 31 בדצמבר 2024 תשלום שלישי בשיעור של 40%.	אין	אין	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2019.	
ט"ז	יולי 2021	76,827	250,000	250,000	2,212	238,697	239,775	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%.	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.	

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג למועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
י"ב	ilBBB	<p>1. ביום 18 ביולי 2018 ניתן דירוג ilBBB+, להנפקת אגרות החוב (סדרה י"ב) בהיקף של עד 90,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 18 בדצמבר 2018 ניתן דירוג ilBBB+, לאגרות חוב (סדרה י"ב) בהיקף של עד 25,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו על דרך הרחבת סדרה.</p> <p>3. ביום 23 באפריל 2019 הורידה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>4. ביום 10 ביולי 2019 אשררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב בדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>5. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>6. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p> <p>7. ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-Baa1.il (תחזית יציבה).</p> <p>8. ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-A3.il (תחזית יציבה) - לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.</p>	Baa1.il	<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ב), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B+" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ב). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB- מהווה עילה לפרעון מיידי. בעקבות הורדת דירוג, שיעור הריבית השנתית שנושאת יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עודכן ל-5.65%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-037326).</p>
ט"ו	ilBBB	<p>1. ביום 18 בנובמבר 2019 ניתן דירוג ilBBB, לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 120,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>3. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p> <p>4. ביום 22 בנובמבר 2020 ניתן דירוג ilBBB לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 75,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו על דרך הרחבת סדרה. ביום 24 בנובמבר עודכן הדירוג האמור להיקף הנפקה של עד 100,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>5. ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-Baa1.il (תחזית יציבה).</p> <p>6. ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-A3.il (תחזית יציבה) - לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.</p>	Baa1.il	<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ו), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ו). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB- מהווה עילה לפרעון מיידי</p>
ט"ז	Baa1.il	<p>1. ביום 8 ביולי 2021 ניתן דירוג Baa1.il (תחזית יציבה), לאגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של עד 80,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-Baa1.il (תחזית יציבה).</p> <p>3. ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-A3.il (תחזית יציבה) - לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.</p>	Baa1.il	<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ז), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB- מהווה עילה לפרעון מיידי</p>

6.3. **פרטי הנאמן לכל סדרה**

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

6.4. **דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן**

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

6.5. **התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות**

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

יחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
יחס חוב פיננסי ל-Cap	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.12.2022	יחס עודפים מיינמלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.12.2022	סך מיינמלי לחלוקת דיבידנד*	סך מיינמלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מיינמלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	
ליום 31.12.2022									סדרה
55.3%	85%	441%	435%	125%	653	225	215	200	יב
***53.5%	82%	184%	186%	130%		250	230	220	טו
***53.5%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		335	320	300	טז

* יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.

** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לדוחות מפקח.

**** יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

6.6. **עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב**

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

גילוי נוסף אודות פרויקטים שלמועד המאזן העודפים מהם משועבדים לטובת הנאמנים למחזיקי אג"ח, בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך :

לפרטים הנדרשים בהתאם להנחית סגל הרשות כאמור, ראו סעיפים 15 (פרויקטים מהותיים מאוד) ו-25 (מימון) לפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לעיל וכן הטבלה שלהלן :

אג"ח (סדרה ט"ו)		אג"ח (סדרה י"ב)		סדרת אג"ח		הוראות הגילוי הנדרש
אאורה רמת השרון - שלב א'	אאורה בן שמן	אאורה סיטי בחדרה	אאורה סיטי בחדרה	פרויקט	סעיף רלוונטי בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד	
15.5	15.4	15.3	15.3	15.3	15.3	
79,271	248,390	139,950	139,950	139,950	139,950	יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב עדכני ליום 31.12.2022 :
2023	2024	2024	2024	2024	2024	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים :
ראו סעיף 5.1 לעיל		ראו סעיף 5.1 לעיל		ראו סעיף 5.1 לעיל		יתרת קרן אגרות החוב :
ראו סעיף 5.1 לעיל		ראו סעיף 5.1 לעיל		ראו סעיף 5.1 לעיל		תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב :
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?
-	-	-	-	-	-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים
זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. לפרטים בדבר העברת בטוחות אגרות החוב (סדרה י"א) לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8.1.1 לעיל. (***)		זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. (***)		(*)		בטוחות

למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שהוקנתה להם בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-074242) (להלן: "שטר י"ב").

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ב) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב), התחייבה החברה כי תיצור ותרושום לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל; (2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה סיטי בחדרה, (לפרטים ראו סעיף 6.5.1 לשטר י"ב). שעבוד זה יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט אאורה סיטי בחדרה, והובהר (להסרת הספק) כי לא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה; (3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקט אאורה סיטי בחדרה לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווה את הפרויקט, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצוי פרויקט אאורה סיטי בחדרה ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקט כאמור יוחלף ויבוצע על ידי בנק מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקט האמור ואת זכויותיה בו לבנק המלווה האחר.

בהתאם לשטר י"ב האמור, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר האמור, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדונות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר י"ב תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר י"ב, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב).

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר י"ב.

יצוין, כי בהתאם לעדכון לעמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", אם שעבוד חשבון עודפים הוא בגדר התחייבות בלבד להעביר זכויות לקבלת עודפים מפרויקט עתידי לחשבון בנק שישועבד לטובת הנאמן, הרי שאין מדובר בשעבוד. הואיל וטרם נחתם הסכם ליווי בנקאי, מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) הינו כמעמד של נושים בלתי מובטחים.

למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שהוקנתה להם בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-117859) (להלן: "שטר ט"ו").

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה כי תיצור ותרושום לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד; (2) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעם בחוק חדלות פירעון) על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי בן-שמן (כהגדרתם לעיל), כמפורט בסעיף 6.5 לשטר ט"ו.

בהתאם לשטר הנאמנות האמור, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות, אלא אם כן מי מהנכסים המשועבדים יוחלף באיזה מן הנכסים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדונות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ט"ו); (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו).

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר ט"ו.

יצוין, כי בהתאם לעדכון לעמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", אם שעבוד חשבון עודפים הוא בגדר התחייבות בלבד להעביר זכויות לקבלת עודפים מפרויקט עתידי לחשבון בנק שישועבד לטובת הנאמן, הרי שאין מדובר בשעבוד. הואיל וטרם נחתם הסכם ליווי בנקאי, מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) הינו כמעמד של נושים בלתי מובטחים.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי סיום הפרויקטים, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות של הפרויקטים, העודפים הצפויים בפרויקטים לפי דוח אפס/דוח מעקב עדכני והמועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבוניות העודפים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה החברה. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל 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) יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים של החברה; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד, שנכלל בדוח תקופתי זה.

6.8. גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

6.8.1. גיוס אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

(א) 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 מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058038), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) 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 99.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 21 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077274), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) 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 מיידי שפרסמה החברה בתאריך 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113670), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.8.2. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ט"ז) על סך כולל של 250,000,000 ש"ח ערך נקוב.

(א) בחודש פברואר 2023, לאחר מועד המאזן, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.נ. 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) (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 לצרכן⁴ לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן

4 בסעיף זה, "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות ומפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"ז), בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו.

- 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

6.8.3. שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015547), ודוח הצעת המדף לסדרה י"ז (לרבות נספחיו ותוספותיו) (מס' אסמכתא: 2023-01-015151), הנכללים כאן על דרך ההפניה. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) כי:

(א) החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ז) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח.

(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.

(ג) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

(ד) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי (400 מ"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap (75%).

6.8.4. פרעונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

6.8.4.1. ביום 30 ביוני 2022 פרעה החברה סך של 29,233 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות חוב סדרה י"ד של החברה. ביום 31 בדצמבר 2022 פרעה החברה סך של 28,366 אלפי ש"ח בגין פירעון סופי ומוחלט של קרן וריבית של אגרות החוב סדרה י"ד של החברה.

6.8.4.2. ביום 31 ביולי 2022 פרעה החברה סך של 42,444 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות החוב סדרה י"ב של החברה. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב סדרה י"ב לאחר הפרעון הינה 31,500 אלפי ש"ח אשר צפויה להיפרע במהלך שנת 2023.

6.8.4.3. ביום 31 בדצמבר 2022 פרעה החברה סך של 49,225 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ט"ו של החברה. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב סדרה ט"ו לאחר הפרעון הינה 176,000 אלפי ש"ח אשר צפויה להיפרע במהלך השנים 2023-2024.

6.8.4.4. סה"כ פרעה החברה בשנת 2022 תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ-160,234 אלפי ש"ח.

7. היבטי ממשל תאגידי

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 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-089167) הנכלל כאן על דרך ההפניה (להלן: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי חלוקת הפרויקטים שהועברו לטיפול משרד עו"ד אטרקצ'י והפרויקטים שהועברו לטיפול המשרדים החדשים (כמשמעות המונח בדוח הזימון) הינה בהתאם למגבלות כאמור בסעיף 12.11.2 בדוח העסקה, ולמבחינים כאמור בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה ובהתאם ליתר תנאי ההתקשרות החדשה.

7.1. תיקון תקנון החברה

בתאריך 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. לפרטים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 22 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028500), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039675) ודוח מיידי על שינויים בתקנון שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039663), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

החברה לא קבעה מדיניות בעניין תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 212 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 התרומה לא מתקיימים קשרים כלשהם.

גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית .7.3

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 9 באוגוסט 2015 מונתה הגב' ליאת צאיג לדירקטורית חיצונית. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2015, דירקטוריון החברה בחן את הצהרתה של הגב' ליאת צאיג והעריך כי לאור ניסיונה של הגב' ליאת צאיג, ובכלל זה נוכח ניסיונה כדירקטורית בתאגיד בתחום הפעילות של החברה, בעל היקף פעילות רחב, הגב' ליאת צאיג הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 ביוני 2018 מונתה הגב' ליאת צאיג כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים נוספות, שתחילתה ביום 23 ביולי 2018. ביום 12 באוגוסט 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויה מחדש של גב' ליאת צאיג כדירקטורית חיצונית המכהנת בחברה, לתקופת כהונה שלישית, בת שלוש שנים, שהחלה ביום 9 באוגוסט 2021.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים .7.4

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, שלושה דירקטורים מקרב ארבעת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: הגב' ליאת צאיג (דח"צ), פרופ' לימור עציוני(דח"צ) ומר משה שמעוני.

פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת .7.5

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 נערכת 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 תכונות 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 הביקורת 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 הביקורת הנערכות על ידו המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד.

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים: לחברה אין פעילות בחו"ל למעט החזקה בתאגידים 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 2022 הוגשו ונדונו דוחות ביקורת בנושאים אבטחת מידע, ניתוח השקעות בצבר עתודות הקרקע שטרם מומשו וכן בנושא של ניגוד עניינים (טרם נדון אך הוגש). בשנת 2021 הוגשו ונדונו דוחות ביקורת בנושאי בטיחות והתאמת המבנה הארגוני לפעילות החברה. בשנת 2023, לאחר מועד המאזן, הוגש לוועדת הביקורת בכתב ונדון דוח ביקורת בנושא העמקת האינטגרציה של מערכות המידע בחברה, וועדת הביקורת אישרה למבקר הפנים תוכנית עבודה לשנת 2023.

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 2022 נאמד שכר המבקר בכ- 62 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

7.6

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד ליאון אורליצקי ושות'. ביום 18 באפריל 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון המבקר של החברה, והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

2020	2021	2022		
540	558	760	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס
225	190	13	שכר (באלפי ש"ח)	עבודות אחרות

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.

16 במרץ, 2023

תאריך

יעקב אטרקצי
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - נתונים עיקריים המפורטים בהערכת שווי מהותית

שווי זכויות מסחריות – רמת השרון שלב ב'		זיהוי נושא ההערכה
31 בדצמבר 2022		עיתוי ההערכה
31 בדצמבר 2022		תאריך התוקף
<u>השווי שנקבע</u>	<u>ליום</u>	שווי הוגן (באלפי ש"ח):
25,990	31/12/2022	
3,128	30/06/2022 (מועד הרכישה)	
ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן ושמאית מקרקעין משנת 1993. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה. קיים.		זיהוי מעריך השווי
		ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
כן		האם מעריך השווי בלתי תלוי?
לא חלו שינויים.		השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי
לא קיימת תלות.		תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי.		האם קיים הסכם שיפוי?
שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת העלויות, ומביא בחשבון עסקאות מסביבת הנכס הנדון לנכסים בנויים וקרקע ריקה.		מודל הערכת השווי
בהתאם להשוואה של שומות הנוגעות לעסקאות בקרקע למסחר באיזור מקרקעי השומה. שווי למ"ר בנוי למסחר כ- 18,000 ש"ח. מסכומים אלה הופחת רווח יזמי, אומדן היטל השבחה ועלויות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.		ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:

פרק ג'

דו"חות כספיים

20
22

דוח תקופתי לשנת



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

אאורה השקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

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
13-72	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
73	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 2022. 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 ההכנסות והתקבולים (3) בקרות על תהליך חברות מוחזקות (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 2022.

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 16 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון האחרים.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
16 במרס, 2023

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

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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- 1.53% וכ- 1.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.1% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה 12,360 אלפי ש"ח ו- 11,026 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה וחלקה של החברה ברווח (בהפסד) שלהן הינו 568 אלפי ש"ח, 1,499 אלפי ש"ח ו- 772 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) 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 2022 והדוח שלנו מיום 16 במרס, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשורו, 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.

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 מנהל הפרויקט וההנהלה.
- 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 2022 הינה 217,974 אלפי ש"ח. העליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לכדי 78,140 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 השווי 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.

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 מסוימות 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.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
16 במרס, 2023

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
67,449	67,261		מזומנים ושווי מזומנים
183,824	293,330	5	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
-	5,951		ניירות ערך סחירים
56,679	55,459	'א6	חייבים ויתרות חובה
136,827	133,079		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומרקעין
1,162,932	1,666,961	7	לבנייה
<u>1,607,711</u>	<u>2,222,041</u>		
			נכסים לא שוטפים
46,852	12,360	9	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,347	1,812	'ב6	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
60,624	111,082	7	מלאי מרקעין לבנייה
119,644	217,974	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,606	12,758		רכוש קבוע, נטו
342	-	21	מסים נדחים
2,197	856		נכסי זכות שימוש
18,488	20,473	11	נכסים בלתי מוחשיים
<u>253,100</u>	<u>377,315</u>		
<u>1,860,811</u>	<u>2,599,356</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
405,293	399,650	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
369,801	338,889	13	אגרות חוב
40,380	104,893	'א15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
69,410	72,443	'ב15	זכאים ויתרות זכות
252,217	337,787		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,304	867		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
150,364	532,002		התחייבויות לבעלי קרקע
1,289,769	1,786,531		
			התחייבויות לא שוטפות
-	36,652		מסים נדחים
50,681	106,220	13	אגרות חוב
50,681	142,872		
		17	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
47,309	47,309		הון מניות
497,601	503,301		פרמיה על מניות
(42,696)	(40,041)		קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766		קרן מפעולות עם בעלי עניין
2,628	-		כתבי אופציה
554	554		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
19,174	19,174		רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(23,959)	102,575		יתרת רווח (הפסד)
520,377	652,638		
(16)	17,315		זכויות שאינן מקנות שליטה
520,361	669,953		סה"כ הון
1,860,811	2,599,356		

ערן מגור
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

16 במרס, 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
888,758	820,962	845,203		הכנסות ממכירת דירות
213,415	70,501	3,812	(4)ג'3)10	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
3,202	2,427	-		הכנסות משכר דירה
<u>1,105,375</u>	<u>893,890</u>	<u>849,015</u>		סה"כ הכנסות
(771,154)	(693,223)	(707,162)		עלות הדירות שנמכרו
(203,885)	(63,570)	(2,410)	(4)ג'3)10	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
130,336	137,097	139,443		רווח גולמי
(15,688)	(11,306)	(19,556)		הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,329)	(24,769)	(29,320)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	(8,377)	(9,709)	19	הוצאות אחרות
-	18,774	40,336	'ה7	הכנסות אחרות
7,439	57,252	78,918	10	התאמת שווי הוגן של גדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
<u>96,142</u>	<u>168,671</u>	<u>200,112</u>		רווח תפעולי
772	9,182	568		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			20	הכנסות (הוצאות) מימון
11,212	7,479	10,804		הכנסות מימון
(50,946)	(40,950)	(38,651)		הוצאות מימון
<u>(39,734)</u>	<u>(33,471)</u>	<u>(27,847)</u>		
57,180	144,382	172,833		רווח לפני מסים על הכנסה
(15,046)	(30,848)	(31,824)	21	מסים על ההכנסה
<u>42,134</u>	<u>113,534</u>	<u>141,009</u>		רווח נקי לשנה
664	(4,580)	2,655		רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>42,798</u>	<u>108,954</u>	<u>143,664</u>		סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
42,143	113,533	140,538		<u>רווח (הפסד) מיוחס ל:</u>
(9)	1	471		בעלי מניות החברה
<u>42,134</u>	<u>113,534</u>	<u>141,009</u>		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
				<u>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</u>
42,807	108,953	143,193		בעלי מניות החברה
(9)	1	471		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>42,798</u>	<u>108,954</u>	<u>143,664</u>		
			22	<u>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
<u>0.193</u>	<u>0.4681</u>	<u>0.5485</u>		רווח בסיסי
<u>0.186</u>	<u>0.4679</u>	<u>0.5460</u>		רווח מדולל

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.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת 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	
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2021
113,534	1	113,533	113,533	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(4,580)	-	(4,580)	-	-	-	(4,580)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה
108,954	1	108,953	113,533	-	-	(4,580)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
44,268	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	הנפקת מניות (*)
2,628	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (**)
(4,213)	-	(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 378 אש"ח, ראה באור 17 ב'.
 (***) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 22 אש"ח, ראה באור 17 ב'.

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 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	
281,262	(8)	281,270	(175,422)	23,935	19,766	(38,780)	-	554	403,908	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2020
42,134	(9)	42,143	42,143	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
664	-	664	-	-	-	664	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה
42,798	(9)	42,807	42,143	-	-	664	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
17,343	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	הנפקת מניות (*)
1,589	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
-	-	-	-	(4,403)	-	-	-	-	4,403	-	פקיעת רכיב הוני של אג"ח להמרה
23,133	-	23,133	-	-	-	-	(1,589)	-	24,722	-	מימוש כתבי אופציה למניות
2,599	-	2,599	-	(358)	-	-	-	-	2,957	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

* לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 17ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים פעילות שוטפת

42,134	113,534	141,009
--------	---------	---------

רווח (הפסד) לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(772)	(9,182)	(568)
3,832	3,671	3,118
15,046	30,848	31,824
2,746	1,874	2,618
-	-	(2,705)
-	-	1,371
-	-	(40,136)
-	(18,774)	-
(7,439)	(57,252)	(78,918)
13,413	(48,815)	(83,396)

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
שיערוך ניירות ערך סחירים
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
רווח מעליה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה
רווח ממכירת נכס בלתי מוחשי
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה והפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(10,089)	(15,347)	(16,893)
86,641	(30,259)	61,981
(171,145)	143,442	3,748
5,555	109,185	129,704
(89,038)	207,021	178,540

(עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(3,393)	(13,603)	(23,544)
(57,830)	(50,152)	(44,823)
-	-	137

מיסים ששולמו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

(61,223)	(63,755)	(68,230)
----------	----------	----------

(94,714)	207,985	167,923
----------	---------	---------

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

13,916	(91,127)	(109,508)
-	-	(6,382)
-	-	(3,246)
-	-	(16,500)
-	-	12,500
(2,819)	(25,884)	(10,167)
(790)	(837)	(5,158)
(6,035)	4,298	1,663
(7,419)	-	-
-	57,392	-
(728)	(719)	(4,891)
(3,875)	(56,877)	(141,689)

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה (א)
השקעה בניירות ערך סחירים
שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואה לחברה כלולה
שינוי בפיקדונות בנאמנות
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נכס בלתי מוחשי
רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</u>
230,272	(173,616)	(37,086)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(2,033)	(2,046)	(1,909)	פרעון התחייבות בגין חכירה
18,932	46,896	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
98,910	75,639	163,003	הנפקת אגרות חוב, נטו
23,133	-	3,072	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
-	(4,213)	(14,004)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(194,008)	(137,000)	(139,500)	פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
<u>175,206</u>	<u>(194,340)</u>	<u>(26,424)</u>	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(6)	(122)	2	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
76,611	(43,354)	(188)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,192	110,803	67,449	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>110,803</u>	<u>67,449</u>	<u>67,261</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

אלפי ש"ח	
2,856	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) *
(178,710)	נכסים שאינם שוטפים *
(1,987)	מוניטין
31,443	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,935	הלוואות מבעלי עניין
18,442	התחייבות מסים נדחים
60,643	ביטול השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
40,136	רווח בגין מדידה מחדש של השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>16,860</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(6,382)</u>	מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו
	* ראה בהרחבה ביאור 7ה' 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 בבוקרשט, רומניה.

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 3 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 ניתן 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.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- ממכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

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 בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת 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 הוניות בנרכשת 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 בשווי 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 שווי 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.

ו. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסוגלת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

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 חוץ1. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- 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 שנוזלותן 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 פיננסיים.
- 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 מזהות 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.
- מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע ושל המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים לסעיף עלות מלאי הבניינים למכירה.
- 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)

י.ב. היוון עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם 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.

החברה מהוונת הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ במידה והם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

י.ג. 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 מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד הפסקת השימוש בנכס על ידי הבעלים. 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. העברת נכס מנדל"ן להשקעה למלאי מתבצעת במועד התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן.

עלות הנכס המועבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע או למלאי היא השווי ההוגן במועד המעבר. ההפרש בין השווי ההוגן לעלות של נכס שהועבר ממלאי לנדל"ן להשקעה נזקף לרווח או הפסד במועד המעבר, ואילו ההפרש בין השווי ההוגן לעלות של נכס שהועבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה מטופל כהערכה מחדש בהתאם ל- IAS 16 ונזקף לקרן הערכה מחדש.

י.ד. 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)

ד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

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.

אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

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 ברת-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 הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד 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.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. 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.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה 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:

ריהוט וציוד משרדי	6-33	33
תוכנות	33	33
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

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה החברה את הוראות IAS 39. החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את הוראותיה של IFRS 9.

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 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.

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי הוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

3. קיזוז 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. מכשירים פיננסיים מורכבים

(א) אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב המרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

(ב) אגרות חוב להמרה שהונפקו במטבע חוץ כוללות שני רכיבים: רכיב המרה ורכיב חוב. רכיב המרה ההתחייבתי מוכר לראשונה כנגזר פיננסי לפי השווי ההוגן. היתרה מיוחסת לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצות בין רכיב המרה ההתחייבתי לבין רכיב החוב ההתחייבתי, על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לכל רכיב.

5. 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 שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

6. גריעת 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 כגריעה 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.

אגרות חוב להמרה

סילוק אגרות חוב להמרה כאשר רכיב המרה שלהן מהווה נגזר, באמצעות מכשירים הוניים בתנאים מטיבים מטופל בהתאם לעקרונות של פרשנות מספר 19 (IFRIC). לפיכך, החברה מכירה בפער בין הערך הפנקסני של אגרות חוב להמרה לבין שווי ההוגן של המניות שהונפקו כרווח במסגרת הדוח על הרווח הכולל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. 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

מדיניות חשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2018:

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

חכירה מימונית:

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח והפסד, למעט מקרים בהם הנכס נשוא החכירה הינו נכס כשיר, שבגינו מהוונות עלויות אשראי.

חכירה תפעולית:

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:

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.

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים 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 הוניים שהוענקו.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים 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 הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שהבשילה 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 הוניים, 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 הוני, מטופלת כאילו היא הבשילה לתאריך הביטול וההוצאות שטרם הוכרו בגין ההענקה מוכרות מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך שבו היא הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כא. הכרה בהכנסה

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

התקן פורסם על ידי ה-IASB בחודש מאי 2014. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

התקן מציג מודל אחד לטיפול בהכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ומחליף את IAS 18 הכנסות, 11 IAS חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. בהתאם לתקן החדש, 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 לקיבוץ 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 החדש, כאמור להלן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15 לפיה הכירה הקבוצה בהכנסה רק במסירת הדירה לידי הקונה.

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.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

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.

אחריות

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים:

האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות נפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

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. ככלל, הקבוצה מתבססת על דוחות חודשיים של מפקח מטעם הבנק המלווה, וקצב ההתקדמות נגזר מדוחות אלה. 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.

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 ככנס 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 פינוי בינוי זהה 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

עסקת קומביניציה (המשך)

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 החדשה 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.

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.

הכנסות מהעמדת ערבויות ובטוחות

הכנסות מהעמדת ערבויות ובטוחות מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית וזאת בהתאם לשיעור הניכיון המתאים כפי שחושב במועד העמדתן.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הוגנית 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה גילה 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 הוגן 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 בנתונים שוק ניתנים לצפייה).

כז. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון נוסף מחודש אפריל 2021 ל-IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – תיקון 2020). מטרת תיקון 2020 הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. תיקון 2020 חל על צד החוכרים בלבד.

במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה- IASB, כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן – תיקון 2021). הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי. תיקון 2021 אשר פורסם באפריל 2021, יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם. לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית 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:

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- 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 המזומנים 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 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 יישומם

- א. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים
בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון"). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:
 - מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק.
 - זכות הדחיה חייבת להתקיים לתאריך הדיווח.
 - סיווג אינו מושפע מהסבירות שישויות תממש את זכות הדחיה.
 - רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.
 התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- ב. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות
בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".
אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.
התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

באור 4: - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקני חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יישום החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ד. תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימושו המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ה. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ו. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקני דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה. התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד. בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37 או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

1. תיקון ל- IAS1 – הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות חשבונאית
 ז. התיקון דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה. התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית.
 התיקון יישם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. להערכת הנהלת החברה, ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחות החברה.

2. תיקון ל- IAS1 – הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת
 התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כל למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח, רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון יישם בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון יישם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. להערכת הנהלת החברה, ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחות 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. הפקדונות נושאים ריבית שאינה מהותית.

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
13,936	11,269	מוסדות ממשלתיים
23,286	26,112	נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
3,168	3,360	לקוחות - חובות פתוחים
927	2,469	שותפים בעסקאות משותפות
4,700	7,197	הוצאות מראש
3,567	1,904	פקדונות כספיים בנאמנות
3,153	1,350	צדדים קשורים
571	1,389	מקדמות לספקים
3,371	409	אחרים
56,679	55,459	

ב. מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,284	1,803	הלוואות שניתנו לבעלי קרקע ולקוחות בפרויקטי פיננסי-בינוי
63	9	פקדונות בגין הסכמי חכירת רכב
1,347	1,812	

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,135,101	1,643,218
27,831	23,743
60,624	111,082
<u>1,223,556</u>	<u>1,778,043</u>
<u>60,226</u>	<u>68,427</u>
<u>5,533</u>	<u>5,971</u>

מלאי בניינים בהקמה
מלאי יחידות דיור גמורות למכירה
מלאי מקרקעין לבניה

(1) כולל עלויות מימון שהוונו

(2) כולל עלויות תוספתיות בהשגת החוזה

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,162,932	1,666,961
60,624	111,082
<u>1,223,556</u>	<u>1,778,043</u>

מוצג בנכסים השוטפים
מוצג בנכסים הלא שוטפים

יתרת המלאי מורכבת מהשקעות שביצעה החברה בקשר עם פרויקטים למגורים בישראל ורומניה כדלקמן:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,192,003	1,744,179
31,553	33,864
<u>1,223,556</u>	<u>1,778,043</u>

בישראל
ברומניה

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 חתמה החברה על 525 חוזי מכירה של יחידות דיור בישראל שתמורתם הכוללת נאמדת בכ – 1,377 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2022, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2022.

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		
2025	2024	2023
ואילך		
אלפי ש"ח		
<u>752,534</u>	<u>807,384</u>	<u>774,009</u>

הכנסות צפויות מדירות מכורות

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים

1. HIGH הגנים התלויים - שלב ד' - יהוד מונסון

פרויקט פינני בינוי הכולל הקמת 299 יח"ד ב- 5 בניינים (בשני שלבים), מתוכן הוקצו 50 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 3,000 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר. במהלך שנת 2017 החלה הקמת חלקו הראשון (מגרש 5) של שלב ד' הכולל 193 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 35 יח"ד לבעלי דירות וותיקים ובמהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 החלה הקמת חלקו השני של שלב ד' (מגרש 4) הכולל 106 יח"ד ב- 2 בניינים, מתוכן הוקצו 15 יח"ד לבעלי דירות וותיקים וכן הקמת מרכז מסחרי. בחודש יולי 2019 התקבלו היתרי בניה מלאים בגין שלושת הבניינים אשר מוקמים במגרש 5 ובחודש ספטמבר 2019 עבור שני הבניינים המוקמים במגרש 4. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה קשורה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת שלב ד' של הפרויקט. כמו כן, לפרויקט התקבל טופס אכלוס (טופס 4) למגרש 5 ובחודש מרס 2022 התקבל טופס אכלוס גם למגרש 4. נכון למועד הדוח, כל הרוכשים והדיירים המפונים במגרשים 4 ו-5 אוכלסו בדירות החדשות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 239 יחידות דיור בשלב ד' של הפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 23,743 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שוחררו סך של כ- 100 מיליוני ש"ח מחשבון הליווי מתוך סך עודפים של כ- 139 מיליוני ש"ח בפרויקט.

2. מתחם אוננו וואלי - קרית אוננו

פרויקט פינני בינוי הכולל הקמת 672 יח"ד ב- 8 בניינים (בשני שלבים), מתוכן הוקצו 216 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 1,115 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה.

במהלך שנת 2017 החלה בניית שלב א' של הפרויקט (הכולל 4 בניינים) ובמהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 החלה בניית שלב ב' של הפרויקט (הכולל 4 בניינים). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 קיימים היתרי איכלוס לכלל הפרויקט, וכל בעלי הזכויות הוותיקים ורוכשי הדירות אוכלסו בדירותיהם החדשות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כלל הדירות בפרויקט נמכרו ושוחררו מלוא יתרות העודפים מהפרויקט.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

3. אאורה רמת השרון - מתחם אילת, רמת השרון

פרויקט פינני 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- 1,115 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה.

בחודש דצמבר 2018, עם קבלת היתרים לביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון, החל הביצוע במתכונת של "בינוי-פינוי", של שלב א' של הפרויקט הכולל הקמת 240 יח"ד ב- 2 בניינים וביניהם מבנה מרקמי נוסף, מתוכן הוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים.

ביום 31 ביולי 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת שלב א' של הפרויקט ובחודש נובמבר 2019 התקבל בידי החברה היתר בניה לשלב א' של הפרויקט אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2023.

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 חתומה במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן בסעיף זה: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. 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"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 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. החברה קיבלה היתר הריסה והוגשו בקשות להיתר חפירה ודיפון. היתר בניה מלא צפוי להתקבל במהלך 2023.

ביום 2 בפברואר 2023, הוציאה החברה לדיירים הוותיקים של שלב ב' הודעות פינני לקראת תחילת עבודות הביצוע. להערכת החברה, תחילת העבודות צפויה להתחיל במהלך הרבעון השני לשנת 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 173 יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט ו- 102 יחידות בשלב ב' של הפרויקט. עלות המלאי של שלב א' נכון לאותו מועד הינה 29,712 אלפי ש"ח ועלות המלאי של שלב ב' נכון לאותו מועד הינה 117,292 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בשלב א' של הפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"א), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה י"א) בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נפרעו אגרות חוב סדרה י"א במלואן והוסר השיעבוד. במקביל, לאור הרחבת סדרת אגרות חוב ט"ו (ראה באור 13' להלן), שועבדו העודפים המתואמים בשלב א' של הפרויקט כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב לטובת נאמן אגרות חוב סדרה ט"ו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 122 מיליוני ש"ח, מתוכם שוחררו כ- 50 מיליוני ש"ח בחודש דצמבר 2022.

4. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה)

המקרקעין 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 (בעיקרן 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

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

4. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה) (המשך)

להגיש תוכנית לבקשת הקלות לוועדה המחוזית. להערכת הנהלת החברה אישור התוכנית לתוספת יח"ד הנוספות צפויה להתקבל במקביל לתקופת הבנייה והוספת יחידות אלה לא תפריע לרצף עבודות הבנייה, לפי לוחות הזמנים המתוכננים לפרויקט, לרבות ההקלות.

עלות המקרקעין יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין גדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי המסחר. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 253 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 129,913 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה י"ב) בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 140 מיליוני ש"ח.

5. מתחם הרא"ה - רמת גן

פרויקט פינני 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 132 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 100,657 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 65 מיליוני ש"ח.

6. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינני 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. העבודות צפויות להימשך כ-4.5 שנים. 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: "המממנים") 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 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 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.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

6. אאורה רמת חן - רמת גן (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 142 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 299,297 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 374 מיליוני ש"ח.

7. 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 13'ד' להלן).

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 כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ- 3 שנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 376 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 192,987 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 247 מיליוני ש"ח.

8. 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. בכוונת אאורה ישראל לצרף את חטיבת הקרקע לפרויקט אאורה בן שמן, כך שסך הכל בכוונת אאורה ישראל להקים בפרויקט 102 יח"ד. 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 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה בהקמתו.

במהלך חודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מכרה החברה 55 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 59,253 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך העודפים הצפויים בפרויקט הינם כ- 64 מיליוני ש"ח.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

9. פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א')

הפרויקט צפוי לכלול 168 יחידות דיור חדשות (חלק החברה לשיווק הינו 108 יח"ד). יצוין כי בקשר עם פרויקט זה החברה נמצאת בטיטות סופיות של הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתב"ע המאושרת וללא בקשות להקלות. לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2023, קיבלה החברה החלטת ועדה בתנאים לקבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון. הבקשה להיתר מלא נמצאת בבדיקה, טרם הכנסתה לדיון בוועדה המקומית. להערכת הנהלת החברה, תחילת עבודות הביצוע של הפרויקט צפויה במהלך הרבעון השני של 2023. לאחר תאריך הדוח, 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 כד"ן), אשר תשולם לאלקטרה בנייה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מכרה החברה 40 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 60,578 אלפי ש"ח.

10. פרויקט האורן – קריית אונן

הפרויקט צפוי לכלול 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. בקשות להיתרים מלאים של כלל הפרויקט נדונו ואושרו בתנאים בחודש אוקטובר 2022. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר הריסה לפרויקט ולפיכך הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר חפירה ודיפון. היתר דיפון וחפירה צפוי להתקבל במהלך חודש מרץ ולהערכת החברה עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו בשלהי הרבעון הראשון לשנת 2023. עוד יצוין כי התקבל היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבנייה של פרויקט האורן והחברה החלה בעבודות השיפוץ.

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 ראשונים 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%.

במהלך חודש מרץ 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מכרה החברה 78 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 93,438 אלפי ש"ח.

11. 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 פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה (בתנאים) למתן היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן להיתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. החברה נמצאת במלוי התנאים למתן ההיתרים וצופה כי במהלך הרבעון השני יושלמו התנאים להיתר הריסה, חפירה ודיפון. לפרויקט הסכם ליווי פיננסי חתום עם תאגיד פיננסי. בהתאם לכך, בחודש ינואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים לקראת תחילת עבודות הביצוע אשר צפויות להתחיל במהלך הרבעון השני לשנת 2023. במהלך חודש אוגוסט 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 מכרה החברה 45 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 60,723 אלפי ש"ח.

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 כד"ן), אשר תשולם לאל-הר הנדסה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

12. פרויקט אאורה פיבוקו – בת ים

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברה בבעלות פרטית בשם פיבוקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבוקו בת ים") ועם בעל השליטה בה בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהוינה לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבוקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבוקו 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 בכוננת פיבוקו 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. לפרויקט נחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. החברה צופה כי תחל בהקמתו של הפרויקט בחציון הראשון לשנת 2023 ובהתאם לכך הוציאה החברה לבעלי הדירות הוותיקים הודעת פינני בתחילת חודש נובמבר 2022. משך הקמת הפרויקט צפוי לארוך כ-50 חודשים.

ביום 14 בנובמבר 2022, החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה מכרה 13 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק. יצויין כי נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים השלימה החברה מכירה של 18 יח"ד נוספות בפרויקט זה. עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. עלות המלאי נכון ל- 31 בדצמבר 2022 הינה 65,971 אלפי ש"ח.

13. 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, לכשיאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם העמדת האשראי הינה ריבית משתנה שנתית בשיעור פריים+0.35% (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. להערכת הנהלת החברה התוכנית החדשה צפויה לקבל תוקף עד לתום הרבעון השני לשנת 2023 כך שניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עוד בשנת 2023. בכוננת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום שנת 2023.

14. פרויקטים נוספים

במהלך שנת 2022 ועד למועד החתימה על דוחות כספיים אלו, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות ב- 36 פרויקטים לביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית במספר מוקדים ברחבי הארץ. במסגרת פרויקטים אלו צפויות להיהרס 3,421 יח"ד קיימות ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 14,962 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וציבור עם פיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בערים הנבחרות וע"פ תוכניות מקודמות במס' פרויקטים. עם בחירתה של החברה על ידי נציגויות הדיירים בפרויקטים האמורים, בכוננת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים בפרויקטים השונים, הסכמי פינני-בינוי ולהתחיל בהחתמתם על ההסכמים. במקביל, תפעל החברה להכרזת המתחמים כ-"מתחמי פינני- בינוי" ב- "מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק וכן, לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטים של פינני- בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת פרויקטים אלו אל הפועל כמפורט לעיל, היתרי הבניה לפרויקטים צפויים להתקבל בעוד כ-3-8 שנים ממועד זה.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. צירוף עסקים

ברבעון הראשון לשנת 2022, השלימה אאורה ישראל עסקה לרכישת 30% נוספים מהון המניות של ק.מ.א. (במהלך חודש פברואר 2022 רכשה החברה 5% מהון המניות של ק.מ.א., ובמהלך חודש מרץ 2022 רכשה החברה 25% נוספים), המחזיקה בפרויקט מ.ע.ר. 3א' במרכז העיר לוד. מתחם הפרויקט כולל מקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. למתחם תב"ע מאושרת לכ-322 יח"ד וכ-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. להערכת החברה, קבלת היתרי בנייה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש במהלך החציון השני של שנת 2022. עסקת הרכישה בוצעה בהתאם לשווי של כ-220-200 מיליוני ש"ח שנקבע למקרקעי פרויקט. עובר למועד רכישה זו 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.

כחלק מהסכמי בעלי המניות זכאית ק.מ.א. לקבל מהחברה שירותי ניהול להם התחייבה החברה בהסכם השותפים. שירותי הניהול כוללים: ניהול פיננסי, ניהול הנדסי, פיקוח על הבניה, תכנון, מיתוג, פרסום, רישום פרצלציות וטיפול ברוכשים.

תמורת הרכישה הסתכמה בכ-32 מיליוני ש"ח (מתוכם סך של כ-26 מיליוני ש"ח עבור מניות ק.מ.א. (כ-3.2 מיליוני ש"ח עבור הרכישה של ה-5% הראשונים וכ-22.8 מיליוני ש"ח עבור רכישת ה-25% הנוספים), וכ-6 מיליוני ש"ח עבור הלוואות בעלים בערכן הנקוב). נכון למועד הדוח שילמה החברה בגין רכישה זו, סך של כ-29 מיליוני ש"ח.

עם השלמת העסקה המתוארת לעיל (לאחר רכישת ה-25% הנוספים), מחזיקה החברה (באמצעות אאורה ישראל) בשיעור של 81% מהון מניותיה של ק.מ.א. וכן תהא בעלת השליטה בק.מ.א., בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (IFRS3). כפועל יוצא, החברה איחדה ברבעון הראשון לשנת 2022 לראשונה את דוחותיה הכספיים של ק.מ.א.. לאור הוראות IFRS3, בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערוך ההשקעה הקודמת במניות ק.מ.א. לשווי הוגן, הכירה החברה ברווח מעליה לשליטה בק.מ.א. בסך של כ-40.1 מיליוני ש"ח, אשר נרשמו במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בק.מ.א. לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של ק.מ.א.. יובהר כי מאחר וחברת ק.מ.א. 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 של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת ק.מ.א. במועד הרכישה, הינו כדלקמן:

ה. צירוף עסקים (המשך)

שווי הוגן
אלפי ש"ח
208
157,442
157,650
21,268
21,268
178,918
31,443
41
227
40,026
71,737
18,442
90,179
88,739
(16,860)
1,985
73,864

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים אחרים ויתרות זכות
הלוואות מבעלי עניין

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות

נכסים מזוהים נטו
זכויות שאינן מקנות שליטה
מוניטין הנובע מהרכישה

סך עלות הרכישה

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 73,864 אלפי ש"ח וכללה תשלום בסך של כ- 22,797 אלפי ש"ח (מתוכו שולמו למועד הרכישה סך של כ- 6,590 אלפי ש"ח ויתרת הסכום נרשמה כנגד זכאים בגין מניות, אשר שולמה עד למועד חתימה על דוחות כספיים אלו). יתרת תמורת העסקה, בסך של כ- 51,067 אלפי ש"ח, משקפת את השווי ההוגן של ההשקעה שהיתה קיימת בחברה הנרכשת במועד השגת השליטה ואשר עד למועד השגת השליטה נמדדה לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 28.

עלות הרכישה

אלפי ש"ח
22,797
51,067
73,864
208
(6,590)
(6,382)

תמורת הרכישה
שווי הוגן של השקעה קיימת במועד הרכישה

סך עלות הרכישה

מזומנים אשר נבעו מהרכישה שימשו לרכישה
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה (נכון למועד הרכישה חלק מהתמורה נרשם כנגד זכאים)

מזומנים, נטו ששימשו לרכישה

מאחר ובחברת ק.מ.א טרם הוכרה הכנסה, לא תרמה ק.מ.א למחזור ההכנסות המאוחד ולרווח הגולמי של החברה. כמו כן, במידה וצירוף העסקים היה מתבצע בתחילת שנת 2022, לא היה שינוי מהותי בתוצאות החברה, ללא הנחות פרופורמה.

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 2022
	ערבויות אלפי ש"ח	הלוואות			
246,063	*	510,113	100%	ישראל	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
10,376	*	4,411	100%	ישראל	ס.י אבן בע"מ
9,193	-	-	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
1,908	-	45,840	80%	ישראל	אאורה פיבקו בת ים בע"מ
39,981	-	1,998	100%	לוקסמבורג	Aura Europe S.A
5,009	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.
<u>312,530</u>		<u>562,362</u>			
31 בדצמבר 2021					
153,459	*	517,188	100%	ישראל	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
13,501	*	11,402	100%	ישראל	ס.י אבן בע"מ
9,047	-	-	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
36,594	-	1,771	100%	לוקסמבורג	Aura Europe S.A
3,721	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.
<u>216,322</u>		<u>530,361</u>			

* החברה ערבה בערבות 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 2022

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. ס.י. אבן יזמות בע"מ - זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה וכן יחידות דיור בפרויקטים שנסתיימו.
3. אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ - חברה בעלת הזכויות בפרויקט המעונות בקרית אוננו והחל מאוקטובר 2019 עוסקת בהפעלתו. ראו ביאור 11 ג. להלן.
4. אאורה פיבקו בת ים בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי למגורים ומסחר בעיר בת ים, ראה ביאור 15)ד'7(לעיל.
5. אאורה תעשיות מרכז בע"מ - חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך פעילות נדל"ן מסחרי בעיר לוד, ראה ביאור 17)ד'7(לעיל.
6. אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי במתחם הידוע בשם "מתחם מרגולין" בנס ציונה.
7. 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.
8. אאורה לוד יזמות בע"מ - חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך הקמת פרויקט למגורים בעיר לוד, ראה ביאור 17)ד'7(לעיל.
9. Aura Europe S.A (להלן: "אאורה אירופה") - חברת אחזקות המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
10. BAS Development S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה, בעלת קרקע בעיר פלושט ברומניה, עליה הוקם בנין מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נותרו 3 יחידות דיור למכירה. על הקרקע האמורה ניתן להקים עוד 6 בניינים.
11. Malibu Invest SRL - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה במקרקעין המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

- ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (המשך)
12. 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.
13. Spring Invest S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.
14. 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.
15. 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 בחברה הכלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק	
	ערבויות אלפי ש"ח	הלוואות			
31 בדצמבר 2022					
12,697	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
(337)	-	-	50%	רומניה	Primavera Group S.R.L
<u>12,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			
31 בדצמבר 2021					
35,825	-	28,185	51%	ישראל	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
11,343	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
(316)	-	-	50%	רומניה	Primavera Group S.R.L
<u>46,852</u>	<u>-</u>	<u>28,185</u>			

ב. מידע בדבר פעילות החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2022

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 IFRS 9 לראשונה, הלוואה זו סווגה ונמדדה בשווי הוגן. בעקבות האמור, יתרת ההשקעה בחברה כלולה זו אופסה.

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		בדוח על המצב הכספי של החברות הכלולות:
77,767	9,007	נכסים שוטפים
53,333	39,256	נכסים לא שוטפים
88,352	17,221	התחייבויות שוטפות
5,421	5,848	התחייבויות לא שוטפות
<u>37,327</u>	<u>25,194</u>	סה"כ הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		תוצאות הפעולות של החברות הכלולות בשנה:
3,442	3,252	הכנסות
<u>18,790</u>	<u>1,292</u>	רווח

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
101,633	119,644	יתרה ליום 1 בינואר
25,032	7,182	רכישות בתקופה
-	21,268	נדל"ן להשקעה שנוסף בצירוף עסקים *
-	1,097	מיון ממלאי בניינים למכירה לנדל"ן להשקעה
-	(5,653)	מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
(63,879)	-	מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים למכירה
852	10,167	עלויות הקמה ישירות
-	(13,871)	מימושים בתקופה
56,006	78,140	התאמת שווי הוגן
<u>119,644</u>	<u>217,974</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

* ראה בהרחבה – ביאור 7ה'.

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שוויו 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) (קרקעות 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 2022 (אלפי ש"ח)	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	תיאור הנכס שנמדד
16,805	3	גישת ההשוואה	96,960	מסחר ותעסוקה ש.ה.ל לוד
7,988	3	גישת ההשוואה	42,000	מסחר אאורה סיטי חדרה
14,526	3	גישת ההשוואה	17,031	מסחר האורן קרית אוננו
7,642	3	גישת ההשוואה	8,511	מסחר Only גבעתיים
3,180	3	גישת ההשוואה	3,546	מסחר מגדים תמרים
3,164	3	גישת ההשוואה	3,477	מסחר אאורה פיבקו בת ים
22,861	3	גישת ההשוואה	25,990	מסחר רמת השרון - שלב ב'

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. על פי תוכנית העתידית, צפויה החברה לבנות כ-61,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה והשכרה לזמן ארוך בחלק מהפרויקטים שבכוונת החברה לקדם.

(2) פרויקט האורן - קריית אוננו

חלק המקרקעין המיוחס לבניית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 986 מ"ר בפרויקט האורן קריית אוננו, 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 14.5 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 17.03 מיליוני ש"ח.

(3) אאורה רמת השרון - שלב ב'

חלק המקרקעין המיוחס לבניית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 3,104 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,

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 22.8 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 25.9 מיליוני ש"ח.

(4) אאורה סיטי - חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 3,449 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 7.9 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 42 מיליוני ש"ח.

(5) פרויקט ש.ה.ל לוד

בהמשך לאמור בבאור 7ד'(13), במסגרת רכישת המקרקעין ב-ש.ה.ל 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 דיוור) להשכרה לזמן ארוך. חלק הזכויות שיוחס לנדל"ן להשקעה ברכישת המקרקעין הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח, 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 16.8 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-96.9 מיליוני ש"ח.

(6) פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א')

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 426 מ"ר בפרויקט ONLY 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-8.5 מיליוני ש"ח.

(7) אאורה פיבקו בת ים

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 219 מ"ר בפרויקט אאורה פיבקו בת ים 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח.

(8) פרויקט אמפייר רמת גן – מגדל התמרים מגדים

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 186 מ"ר בפרויקט אמפייר רמת גן – מגדל התמרים מגדים, 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 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
18,488	20,473
-	-
<u>18,488</u>	<u>20,473</u>

מוניטין (ב')
פרויקט מעונות סטודנטים (ג')

ב. בחינת ירידת ערך שנתית

המוניטין המיוחס לפעילות אאורה ישראל - נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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 9% ולמועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך למוניטין. גידול של 0.3% בשיעור הניכיון יביא לקיטון של כ- 2,941 אלפי ש"ח בשווי השימוש. קיטון של 0.4% בשיעור הניכיון יביא לגידול של כ- 3,983 אלפי ש"ח בשווי השימוש.

בדבר המוניטין המיוחס לפעילות ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ - ראה בהרחבה ביאור 7' בדבר צירוף עסקים.

ג. פרויקט מעונות סטודנטים

ביום 18 בדצמבר 2016, זכתה החברה במכרז שנערך על ידי עיריית קריית אונו להקמה והפעלה של מעונות סטודנטים בסמוך לקרייה האקדמית אונו בקריית אונו. במסגרת ההתקשרות החברה הקימה על קרקע הנמצאת בבעלות עיריית קריית אונו, מעונות סטודנטים הכוללים 69 יחידות דיור ובהן 116 מיטות, אשר יופעלו על ידי החברה למשך תקופה של 49 שנים. כמו כן הוקם במסגרת הפרויקט חניון ציבורי תת קרקעי וכן שטח מסחרי בהיקף של כ- 550 מ"ר עבור עיריית קריית אונו. בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה את הקמתו של הפרויקט אשר הוקם ממקורותיה העצמיים, והחברה החלה בהפעלתו.

מימוש הפרויקט נעשה בשנת 2021 במסגרת עסקת מבנה.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
395,293	389,650
10,000	10,000
<u>405,293</u>	<u>399,650</u>

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 1.5%-0.35% (ליום 31 בדצמבר 2021 - 1.5%-0.35%). לעניין בטחונות, ראה באור 16 להלן.

ג. ההלוואות מאחרים הינן בש"ח ונושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 8.25%.

		באור 13: - אגרות חוב							
		א. הרכב							
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	בסיס הצמדה	מועד תשלום ריבית	מועד תשלום קרן	התחייבות לתשלום	שיעור וסוג ריבית	ערך נקוב בהנפקה אלפי ש"ח	מועד הנפקה	
אלפי ש"ח									
71,410	31,351	ללא	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי בכל שנה	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 45% ו- 35% בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2021-2023, בהתאמה.	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 215 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג	שנתית, 5.4% קבועה	90,000	אוגוסט / 2018 דצמבר 2018	סדרה י"ב / הרחבה
54,766	-	ללא	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	3 תשלומים, בשיעורים של 50%, 25% ו- 25% בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2022 ו- 31 בדצמבר 2022, בהתאמה.	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 225 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap	שנתית, 6.3% קבועה	110,000	מאי 2019	סדרה י"ד
218,322	175,061	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	220,000	נובמבר / 2019 נובמבר 2020	סדרה ט"ו / הרחבה
75,984	238,697	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
420,482	445,109			סה"כ					
(369,801)	(338,889)			בניכוי חלויות שוטפות					
50,681	106,220								

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי פרעון של קרן אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
147,250	2023
143,500	2024
55,500	2025
55,500	2026
55,750	2027
<u>457,500</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2022		על פי שטרי הנאמנות				
יחס חוב פיננסי ל-Cap	יחס עודפים	התחייבות ליחס חוב פיננסי ל- Cap	מגבלת הון עצמי מינימלי	התחייבות ליחס עודפים מינימלי	זכות לעודפי פרויקט ששועבדו	
56%	435%	85%	200,000	125%	אאורה סיטי בחדרה	סדרה ל"ב
ל.ר.	ל.ר.	83%	200,000	125%	אאורה במושב - אחיסמך מגרש 210, ח/370 - חולון אליהו ברלין - תל אביב	סדרה ל"ד
54%	186%	82%	220,000	130%	אאורה בן שמן - שלב א' אאורה רמת השרון	סדרה ט"ו
54%	ל.ר.	78%	300,000	ל.ר.	ל.ר.	סדרה ט"ז

* יחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו, בהתאם לאמור בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

ד. מידע נוסף

אגרות חוב (סדרה ל"ב)

בחודש אפריל 2019, חברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ הורידה את דירוג החברה ובכלל זה את דירוג אגרות החוב של החברה ל - BBB (תחזית יציבה). בעקבות הורדת הדירוג שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ל"ב) עלה בשיעור של 0.25% מעל לשיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב וזאת החל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ל"ב) או עד להעלאת הדירוג, לפי המוקדם. בעקבות הורדת הדירוג כמפורט לעיל, שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ל"ב) הינו 5.65% ביום 17 ביוני 2021 פרסמה החברה דוח דירוג חדש לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה, מאת חברת הדירוג "מידרוג בע"מ" (להלן: "מידרוג"). על פי דוח זה העניקה מידרוג דירוג של Baa1.il עם אופק יציב. הדירוג המעודכן הינו דירוג הגבוה בדרגה אחת (Notch) מדירוג אגרות החוב במסגרת דוח הדירוג הקודם, של אס אנד פי מעלות גלובל רייטינגס בע"מ, אשר דירגה את אגרות החוב של החברה עד ליום 17 ביוני 2021, שעמד על ilBBB עם תחזית דירוג שלילית. בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ל"ב) של החברה מיום 8 באוגוסט 2018, יופחת שיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שהוגדל עקב הורדת הדירוג מיום 23 באפריל 2019, בשיעור של 0.25% וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב ללא כל תוספת ובכפוף לעמידה ביתר התנאים הקבועים בשטר הנאמנות לעניין זה. שיעור הריבית השנתית לתקופות הבאות (החל מיום 16 ביוני 2021, ממועד פרסום הדירוג המעודכן של אגרות החוב) הינו 5.4%.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה "ד")

ביום 7 במאי 2019, השלימה החברה הנפקת 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה "ד") על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 108,393 אלפי ש"ח, נטו.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה "ד") ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה "ד"), התחייבה החברה כי תיצור ותרושום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

(1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקטים כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד האמור.

(2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה במושב (אחיסמך), פרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד בקשר עם עודפי פרויקט אחיסמך. השעבוד בקשר לפרויקט חולון 210 ופרויקט אליהו ברלין בתל אביב יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקטים אלו.

(3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה "ד") של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילוה את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת המוסד המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקטים האמורים ואת זכויותיה בהם למוסד המלווה האחר.

בהתאם לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה "ד"). כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות.

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה "ד"), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.

בנוסף נקבעו בשטר הנאמנות מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה "ד") לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

(1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליוני ש"ח.

(2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המשך)

(3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.

בסעיף זה: "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה); "חלוקה" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נפרעו כל אגרות החוב מסדרה יד' והוסרו השיעבודים המיוחסים לסדרה זו.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו)

ביום 2 בדצמבר 2019, השלימה החברה הנפקת 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 118,222 אלפי ש"ח, נטו.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

(1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקט כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 4 בדצמבר 2019 נרשם השעבוד האמור.

(2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה בן שמן - שלב א' שיירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקט זה.

(3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקט לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווח את הפרויקט, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליה מצוי הפרויקט ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת המוסד המלווה בקשר עם הפרויקט כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקט כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקט האמור ואת זכויותיה בהם למוסד המלווה האחר.

בהתאם לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו). כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו) (המשך)

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.

בנוסף נקבעו בשטר הנאמנות מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה ט"ו) לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

(1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליוני ש"ח.

(2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

(3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.

בסעיף זה: "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה); "חלוקה" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 18 בנובמבר 2019 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iIBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ט"ו).

הנפקת אגרות חוב - הרחבה (סדרה ט"ו)

ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט"ו) בנות 1 ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה נטו של כ- 100,850 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) הרחבת הסדרה כאמור, החברה התחייבה לרשום שעבוד (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (להלן: "עודפי רמת השרון"). עובר למועד הרחבת הסדרה, עודפי רמת השרון משועבדים להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, ולכן התחייבות החברה ליצור ולרשום שעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ו) מותנית בהסרתו של השעבוד הרובץ על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א), וקבלת הסכמת הבנק המלווה את פרויקט אאורה רמת השרון לרישום השעבוד על עודפי רמת השרון לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו). ביום 31 בדצמבר 2020 פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרה י"א) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה

בנוסף, ביום 24 בנובמבר חתמו החברה והנאמן על תוספת לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו), במסגרתו הרחיבה החברה את הבטוחות שניתנו לטובת הנאמן כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליזוי של פרויקט בן-שמן במלואו.

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.

ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iIBBB לאגרות החוב (סדרה ט"ו) לרבות הרחבת בסדרה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז)

בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021. אגרות החוב (סדרה ט"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 ט"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).

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) (המשך)

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט"ז) הינה 3.50%. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ט"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%.

הנפקת אגרות חוב – הרחבות (סדרה ט"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 ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), 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. 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 שתוקצנה במסגרת ההקצאה הפרטית יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב סדרה טז' 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 15 א' עד 15 ג' לחוק), התש"ס-2000.

(2) ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000 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 טז', 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 15 א' עד 15 ג' לחוק), התש"ס-2000.

ה. במהלך חודש מאי 2022 הועלה דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה שנקבע על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") לדירוג של A3.il עם אופק יציב עפ"י מתודולוגית הדירוג של מידרוג. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת (נוצ' אחד) לעומת הדירוג האחרון (Baa1.il) שנקבע על ידי מידרוג ביחס לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה בחודש יוני 2021.

באור 14: - אגרות חוב הניתנות להמרה

במהלך שנת 2020 הומרו 2,600,324 ע.ג. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

באור 15: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
28,803	46,345	חובות פתוחים
11,577	58,548	המחאות לפירעון
<u>40,380</u>	<u>104,893</u>	

לחברה קיימים 3 ספקים מהותיים בתחום קבלני הביצוע אשר היקף התשלומים אליהם ביחס לכלל התשלומים לספקי החברה הינם כדלקמן :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
%		
30%	40%	ספק א'
12%	7%	ספק ב'
18%	14%	ספק ג'

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
5,459	243	מוסדות
23,286	26,112	הפרשה לתיקוני בדק
13,697	5,996	הפרשה לתביעות
22,316	32,716	הוצאות לשלם
2,533	2,919	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
1,860	2,064	עובדים ומוסדות בגין שכר
259	2,393	אחרים
<u>69,410</u>	<u>72,443</u>	

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויותא. שעבודים

1. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, אשר ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכמות לסך של כ- 389,650 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 7ד'.
3. שעבוד מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי ואחרים - ראו באור 5.

ב. התקשרויות

1. התקשרות החברה עם בעל השליטה בקשר עם ניהול החברה - ראה באור 23ד'.
2. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין - ראה ביאור 23ג'.

ג. התחייבויות תלויות

1. בקשר עם תביעות שהוגשו כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה שכיחנו והמכהנים בחברה ובחברות קשורות הנוגעות בעיקרם, להחזקה בעבר בנכס בניו יורק באמצעות חברה משותפת בה החזיקה החברה (בעיקפין) בשיעור של 50% והתובעים בשיעור של 50%, ביום 8 בינואר 2019 התקבל אצל החברה העתק מפסק דין הכולל חישוב סופי של הפיצוי שעל החברה לשלם בסך של כ- 3.37 מיליון דולר (להלן: "פסק הדין"). בתחילת פברואר 2019 הגישה החברה בקשה לתיקון פסק הדין האמור בשל טעויות וארימתטיות לדעת החברה ובאי כוחה, שעשה בית המשפט בחישוב הסכומים אשר על החברה לשלם. במקביל ובנוסף הגישו התובעים והחברה ערעור על פסק הדין. בחודש ספטמבר 2019 דחה בית המשפט את בקשת החברה לתיקון פסק הדין בשל טעות בתחשיב הנזק הנטען. בחודש אוקטובר 2019 הגישה החברה ערעור על החלטת בית המשפט לדחות את בקשתה האמורה. במסגרת ההליכים שהתנהלו נקבע שהערעור האמור יידון במסגרת ההליך המשפטי שנדון בקשר עם ערעור הצדדים שהוגש בקשר עם פסק הדין עצמו.

ביום 21 בינואר 2020 ניתן פסק דין על ידי ערכאת הערעורים, בבית המשפט העליון בניו-יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי וסכום הפיצוי שפסקה הערכאה הראשונה, הופחת מסך של כ- 3.37 מיליון דולר במקביל, דחתה ערכאת הערעורים את הערעור שהוגש על ידי התובעים. ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. במהלך שנת הדוח עודכנה החברה מעורכי דינה בארה"ב כי בית המשפט בערכאה הראשונה קיבל את עמדת התובעת האמורה בדבר פסיקת הפיצויים, ופסק כי על החברה לשלם סכום של כ- 1.3 מיליון דולר ארה"ב בתוספת הפרשי ריבית נהוגים על פי הדין בארה"ב, ובמונחים עכשוויים סך של כ- 5.4 מיליון דולר ארה"ב. ביום 31 באוגוסט 2022, נכנס לתוקף הסדר פשרה בין הצדדים להליכים המשפטיים המתנהלים בישראל ובניו-יורק, לפיו החברה תשלם לצד שכנגד בהליכים האמורים בישראל ובניו-יורק סך של כ- 15 מיליון ש"ח, וכל המחלוקות וההליכים המשפטיים בין הצדדים, בקשר לכל עניין שהוא, יבואו לכדי סיום סופי, מלא ומוחלט, בקשר לכל עניין שהוא, בהתאם לקבוע במסמכי ההסדר. ביום 6 בספטמבר 2022 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב המאשר את הסדר הפשרה. נכון למועד דוחות כספיים אלו, שילמה החברה את מלוא סכום הפשרה ובכך ההליך הגיע לסיומו.

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)ג. התחייבויות תלויות (המשך)

2. 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 לידיו 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. לפי החלטות בית המשפט התשובות לבקשה המאוחדת תוגשנה עד ליום 24 באוקטובר 2022 והתגובה לתשובות האמורות תוגש עד ליום 25 בדצמבר 2022, בנוסף,

נקבע דיון מקדמי ליום 30 במרץ 2023. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, עקב השלב המקדמי של ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

3. ביום 29 במרץ 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה נגד החברה ("התובענה") ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית ("בקשת האישור"). המבקש רכש מהחברה דירה בהתאם לחוזה שנחתם בין הצדדים בחודש אוקטובר 2014. לטענת המבקש, נוכח הוראות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על עסקה ועל יבוא טובין) (תיקון) התשע"ה-2015 מיום 10 בספטמבר 2015, אשר קבע כי שיעור המע"מ יופחת מ-18% ל-17% החל מיום 1 באוקטובר 2015, היה על החברה להפחית את מחיר הרכישה של הדירה לכל לקוחותיה אשר רכשו נכס מהחברה ואשר מועד התשלום בעניינם חל לאחר כניסתו של הצו לתוקף. בהתאם טוען המבקש כי נפל פגם בנוסח הסכם המכר לעניין זה. עילות התביעה הנוטענות בבקשת האישור הן תנאי מקפח בחוזה אחיד, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובת ההגנות ותום הלב לפי דיני החוזים, הפרת חובה חקוקה ורשלנות. סכום התובענה הייצוגית הוערך על ידי המבקש בסך של 4,401,400 ש"ח. בתגובתה לבקשת האישור, דחתה החברה את טענות המבקש וכן טענה החברה כי לא מתקיימים התנאים בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 לאישורה של התביעה כתובענה ייצוגית. בחודש יולי

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)ג. התחייבויות תלויות (המשך)

2019 התקיים דיון מקדמי בבקשת האישור. הצדדים הגיעו להסכמה לנהל הליך גישור ביחס לתיק. הצדדים קיימו ישיבת גישור ביום 3 באוגוסט 2020 אולם הליך הגישור לא צלח. ביום 31 בדצמבר 2020 הורה בית המשפט על הגשת סיכומים בבקשת האישור, כך שסיכומי המבקש יוגשו עד ליום 11 בפברואר 2021, סיכומי החברה הוגשו ביום 22 באפריל 2021, וסיכומי תשובה מצד המבקש הוגשו ביום 18 במאי 2021. לאחרונה הצדדים חידשו את המגעים ביניהם במסגרת הגישור והודיעו לבית המשפט על כך. ביום 13 באפריל 2022 הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה, שהושג במסגרת גישור. בהסכם הפשרה התחייבה החברה להשיב לכל אחד מחברי הקבוצה סכום שיהיה שווה ל - 60% מההפרש בין כל סכום ששולם על ידי כל אחד מחברי הקבוצה למשיבה לאחר כניסתו של צו המע"מ לתוקף, שכלל מע"מ בשיעור 18%, לבין אותו הסכום לו היה כולל מע"מ בשיעור 17%.

4. בחודש יולי 2021 הוגשה כנגד החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ללא כל פניה מוקדמת, בקשה לאישור תובענה ייצוגית.

עניינה של התובענה בטענה, כי החברה אינה מנגישה, לכאורה, את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "מערכות המגנ"א והמא"ה"), בניגוד, לכאורה, להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013.

הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נמנעה או צומצמה אפשרותם לקבל מידע מהמסמכים שהוגשו על ידי החברה במסגרת דיווחיה במערכות המגנ"א והמא"ה, בשל היעדר הנגשת המסמכים הנ"ל לפי הוראות הדין, החל מיום 26 באוקטובר 2017 ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה.

התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח. מכתב התביעה ומעיון בפנקס התובענות הייצוגיות עולה כי התובע הגיש תביעות דומות כנגד חברות ציבוריות רבות נוספות בשבועות האחרונים. החברה בוחנת את הטענות המפורטות בבקשה. לאחר תאריך הדוח, בחודש מרץ 2023, ניתן פסק דין לפיו כל הבקשות נדחו ללא צו להוצאות עם אמירה של בית המשפט כי לאור כך שהבורסה והרשות לניירות ערך פועלות להנגיש את כלל הדיווחים באתרי האינטרנט שלהן, והן נמצאות בעיצומו של תהליך שיש בו כדי להביא לידי מיצוי את השאלות המרכזיות שבבסיס הבקשות לאישור, התובענה הייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת לבירור ההליכים.

5. 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 בחשבונות 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 בהעתקת מבני ציבור קיימים. בעניין, שומת התשומות, טענות מנהל המע"מ כי החברה לא הייתה רשאית לנכות את מס תשומות הכלול בחשבונות המס, שהוצאו לה, בידי עורכי הדין אשר העניקו לחברה שירותים משפטיים הנוגעים לבעלי זכויות בפרויקט פינני בינוי, על אף שלגישת יועציה המשפטים של החברה, זו היתה רשאית לנכות את מס התשומות. בחודש מרץ 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי, על החלטת המנהל. בחודש דצמבר 2022 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי והצדדים הופנו לדיון בפשרה.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה סיכוי הערעור הינם טובים, וזאת בהתבסס על פסיקה ענפה של בתי משפט הנוגעת

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)ג. התחייבויות תלויות (המשך)

לטענות החברה, וכן על פרשנות כלכלית וראויה של חוק מע"מ.

6. 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. ביום 24 בנובמבר 2022, התקיים דיון קדם המשפט בו הורה ביהמ"ש לצדדים להגיע להסכמה משותפת בעניין אופן קידום ההליך. הצדדים לא הגיעו להסכמה משותפת ובהחלטת ביהמ"ש מיום 18 בדצמבר 2022 נקבע דיון הוכחות ליום 18 במאי 2023.

לאור השלב בו מצוי ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

7. ביום 4.3.2019 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 10.11.2019 ו-10.11.2020 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 27.2.2013, 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 שתתקבל 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. דיוני הוכחות נוספים נקבעו להמשך שנת 2023 ובהם צפויים להיחקר יתר עדי הנתבעים.

עקב השלב בו מצוי ההליך, עדיין לא ניתן להעריך את סיכויי התובענה.

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

7. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות נוספות שונות הקשורות בעיקרן בליקויי בניה ואיחור במסירת דירות. הקבוצה הכירה בהפרשות נאותות בגין תביעות אלו בסך של כ-5,256 אלפי ש"ח, בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה, וזאת בהתבסס, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באשר לסיכויי התביעות.

באור 17: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022	
רשום מונפק ונפרע		רשום מונפק ונפרע	
מספר המניות		מספר המניות	
255,756,210	1,000,000,000	256,484,210	1,000,000,000

מניות רגילות ללא ע.ג.

ב. הנפקת מניות

ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל-17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020. עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיוו כ-94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך של 19,023 אלפי ש"ח.

ב. הנפקת מניות (המשך)

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל-709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים. עד למועד פקיעת האופציות מומשו כ-16,526,158 כתבי אופציה למניות בתמורה לסך של כ-23.1 מיליוני ש"ח.

ג. ביום 19 בספטמבר 2021, דירקטוריון החברה אישר התקשרות עם מור קופות גמל בע"מ וחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ, המהווים משקיעים מסווגים (להלן: "קבוצת מור") לפיה יונפקו לקבוצת מור בהקצאה פרטית של כ-13,211,400 מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר למניה של 3.58 ש"ח, כך שהתמורה הכוללת לחברה בגין הקצאת המניות תעמוד על סך של כ-47.3 מיליוני ש"ח (להלן: "הקצאת המניות הרגילות"). כמו כן תקצה החברה לקבוצת מור כ-3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) למימוש למניות רגילות, אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד הקצאת המניות הרגילות במחיר למניה של 4.25 ש"ח מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון (להלן: "הקצאת כתבי האופציה"). על המניות שתוקצינה למשקיעים המסווגים ועל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה כאמור (ככל שימומשו), יחולו מגבלות המכירה על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000. בעקבות ההקצאה סך החזקות קבוצת מור בחברה עומד על כ-5.17% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה, וביחד עם כתבי האופציות עשויה קבוצת מור להחזיק כ-6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. ביום 30 בספטמבר 2021 הושלמה ההנפקה הפרטית הנ"ל. בשנת 2022 מומשו האופציות שהוקצו לקבוצת מור והוקצו מניות רגילות של החברה.

ד. לעניין מניות שהונפקו במסגרת המרה של אגרות חוב (סדרה י"ג) בשנת 2020 - ראו באור 14.

ה.

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.

חלוקת דיבידנד

1. ביום 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בכפוף לאישור האסיפה הכללית. דירקטוריון 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. במהלך חודש מאי 2021 שילמה החברה את הדיבידנד האמור לעיל.

2. ביום 15 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום

יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בכפוף לאישור האסיפה הכללית. דירקטוריון 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. כמו כן 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. נכון למועד דוחות כספיים אלו שולם הדיבידנד האמור במלואו.

3. ביום 23 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 6,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.02339 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 1 בספטמבר 2022 ויום התשלום יהיה ביום 8 בספטמבר 2022.

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.

4. לאחר תאריך הדוח, ביום 16 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.031191 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ומועד התשלום, ייקבעו בהתאם לחוקי העזר, של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. 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.
 5. 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 18: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
9,398	7,774	10,566	שכר עבודה ונלוות
4,210	3,721	5,454	שירותים מקצועיים
3,982	3,807	3,878	דמי שכירות ואחזקת משרדים
3,690	3,571	3,596	דמי ניהול ושכר דירקטורים (ראה באור 23)
799	757	1,064	אחזקת רכב
2,036	1,909	1,399	הוצאות פחת
(501)	2,583	2,299	עדכון הפרשה למשפטיות
715	647	1,064	אחרות
<u>24,329</u>	<u>24,769</u>	<u>29,320</u>	

באור 19: - הוצאות אחרות

הוצאות אחרות כוללות 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. למידע נוסף ראה ביאור 16ג(1), (2) לעיל.

בנוסף, כוללות ההוצאות האחרות הפסד בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח, בגין מימוש נכס נדל"ן להשקעה מבואות קיסריה - מרכז מסחרי.

באור 20: - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות מימון
1,109	1,472	417	ריבית והפרשי שער מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	-	2,705	שיערוך ניירות ערך סחירים
10,103	6,007	7,682	הכנסות מימון אשראי לקוחות
<u>11,212</u>	<u>7,479</u>	<u>10,804</u>	
			ב. הוצאות מימון
30,932	25,838	23,900	הוצאות מימון בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
35,573	34,492	44,102	הוצאות מימון בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
66,505	60,330	68,002	
(15,559)	(19,380)	(29,351)	בניכוי - הוצאות מימון שהונו לנכסים כשירים
<u>50,946</u>	<u>40,950</u>	<u>38,651</u>	

באור 21: - 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

1. 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.

2. 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 2020. לחברות המאוחדות טרם נערכו שומות מס סופיות ממועד היוסדן.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל, הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה בסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח. החברות הבנות הכירו בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח					
(1,697)	9,957	1,413	5,600	7,013	נכסי מסים נדחים
(10,999)	(1,411)	(1,661)	12,128	10,117	הפסדים מועברים
(12,696)	8,546	(248)	17,728	17,130	מלאי בניינים למכירה
(1,641)	877	(17,138)	17,328	39,015	התחייבויות מסים נדחים
-	-	-	-	13,972	נדל"ן להשקעה
75	(90)	(752)	58	795	מלאי בניינים למכירה
(1,566)	787	(17,890)	17,386	53,782	הפרשים זמניים אחרים
(14,262)	9,333	(18,138)	342	(36,652)	מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה (הטבת מס)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
16	17,754	13,680	מסים שוטפים
14,262	13,094	18,138	הוצאות מסים נדחים (כולל מסים נדחים בגין שנים קודמות)
768	-	6	מסים בגין שנים קודמות
<u>15,046</u>	<u>30,848</u>	<u>31,824</u>	

2. 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			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
<u>57,180</u>	<u>144,382</u>	<u>172,833</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
13,151	33,208	39,752	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(178)	(2,112)	(131)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברה כלולות
(346)	26	(146)	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
-	-	(9,231)	ויצירת מסים נדחים בשיעור מס אחר
1,320	(603)	1,613	הכנסות פטורות
-	201	241	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
768	-	6	הוצאות לא מוכרות
331	128	(280)	מסים בגין שנים קודמות
			הפרשים אחרים
<u>15,046</u>	<u>30,848</u>	<u>31,824</u>	מיסים על ההכנסה

באור 22: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2020		2021		2022		
הפסד 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	
42,143	218,057,625	113,533	242,544,810	140,538	256,198,210	כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי
-	7,612,586	-	119,614	-	739,582	השפעת מניות פוטנציאליות מדלולת
42,143	225,670,211	113,533	242,664,424	140,538	256,937,792	לצורך חישוב רווח מדולל

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
7,182	7,953	8,000	1. קבלת שירותים משפטיים - ראה סעיף ג להלן.
-	-	-	2. קבלת שירותים מקרובים של נושאי משרה - ראה סעיף ד להלן.
3,000	3,000	3,000	3. שכר אנשי מפתח: דמי ייעוץ, ניהול ושכר עבודה (כולל בונוס) - מנכ"ל החברה - ראה סעיף ה להלן.
690	571	587	שכר דירקטורים
5	5	4	מספר המקבלים
2,997	4,231	6,858	שכר אנשי מפתח (נושאי משרה בחברה)
5	8	7	מספר המקבלים

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,153	1,350	מוצג בחיובים ויתרות חובה
5,960	17,247	מוצג בזכאים ויתרות זכות (במסגרת הוצאות לשלם)

באור 23: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין

בשנת 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את ההתקשרות החברה 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. בתמורה למתן השירותים המשפטיים, בגין פרויקטים שיועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הנוכחית שאושרה בשנת 2018, משרד אטרקצ'י יהיה 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 (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) וזאת גם לאחר חלוף 3 שנים מתחילת ההתקשרות כאמור. נקבעו הגבלות שונות, ובכללותם נקבעה הגבלה בדבר היקף התשלום השנתי של החברה למשרד אטרקצ'י לסך של 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בכל שנה קלנדרית.

החל מתום שלוש שנים ממועד תחילת ההתקשרות האמורה, החברה אינה מעבירה עוד פרויקטים חדשים לטיפולו של משרד אטרקצ'י, אשר ממשיך לטפל, ובכלל זה להעניק שירותים לחברה ולקבל תמורה מהחברה, בקשר לפרויקטים שהועברו לטיפולו במסגרת התקשרויות קודמות.

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.

לאחר תאריך הדוח, 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 2022 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 2022.

באור 24: - מכשירים פיננסיים

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.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 2022

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							
	104,893	-	-	-	-	-	104,893
15	69,524	-	-	-	-	-	69,524
12	163,364	87,811	152,663	-	-	-	403,838
	867	-	-	-	-	-	867
13	166,140	154,981	60,850	58,908	57,215	-	498,094
	504,788	242,792	213,513	58,908	57,215	-	1,077,216

ליום 31 בדצמבר 2021

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							
	40,380	-	-	-	-	-	40,380
15	66,874	-	-	-	-	-	66,874
12	226,037	97,073	61,681	5,140	-	-	389,931
	2,304	-	-	-	-	-	2,304
13	159,777	140,856	111,483	18,699	18,103	17,582	466,500
	495,372	237,929	173,164	23,839	18,103	17,582	965,989

(*) 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 24: - 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	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח			
444,639	446,399	420,482	445,109
444,639	446,399	420,482	445,109

התחייבויות פיננסיות (*)
אגרות חוב

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה 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 2022

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			מטבע ישראלי			
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
67,261	-	490	-	28,122	38,649	נכסים
293,330	-	-	-	-	293,330	מזומנים ושווי מזומנים
5,951	-	-	-	5,951	-	מזומנים מוגבלים
20,761	-	674	10,999	-	9,088	ניירות ערך סחירים
1,812	-	-	-	-	1,812	חייבים ויתרות חובה
389,115	-	1,164	10,999	34,073	342,879	סך כל הנכסים
399,650	-	-	-	-	399,650	התחייבויות
338,889	-	-	-	-	338,889	אשראי מתאידיים בנקאיים ומאחרים
867	-	-	-	-	867	חלויות שוטפות של אגרות חוב
104,893	-	178	-	104,715	-	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
46,331	-	225	241	45,865	-	התחייבות לספקים ונותני שירותים
106,220	-	-	-	-	106,220	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
996,850	-	403	241	150,580	845,626	סך כל ההתחייבויות
(607,735)	-	761	10,758	(116,507)	(502,747)	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		מטבע ישראלי				
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
67,448	-	1,011	-	-	66,437	נכסים
183,824	-	-	-	-	183,824	מזומנים ושווי מזומנים
28,123	-	617	13,694	-	13,812	מזומנים מוגבלים
1,347	-	-	-	-	1,347	חייבים ויתרות חובה
280,742	-	1,628	13,694	-	265,420	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
						סך כל הנכסים
405,293	-	-	-	-	405,293	התחייבויות
369,801	-	-	-	-	369,801	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,304	-	-	-	-	2,304	חלויות שוטפות של אגרות חוב
40,380	-	174	-	40,206	-	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
46,122	-	277	5,437	40,408	-	התחייבות לספקים ונותני שירותים
50,681	-	-	-	-	50,681	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
914,581	-	451	5,437	80,614	828,079	סך כל ההתחייבויות
(633,839)	-	1,177	8,257	(80,614)	(562,659)	

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 לבודד 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 2016.

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	
2021	2022
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בשערי חליפין אירו/שקל:

59	38	עלייה של 5%
(59)	(38)	ירידה של 5%

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

החברה אינה חשופה לסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן – לפיכך לשינויים במדד המחירים לצרכן אין השפעה על רווח (הפסד) לפני מס של החברה.

באור 24: - 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	
2021	2022
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בריבית פריים:

(1,851)	(1,823)
1,851	1,823

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 25: - 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	הכנסות		בנייה למגורים
		שלא יוחסו (הוצאות)	אחר (נכסים מניבים)	
מבוקר				
אלפי ש"ח				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

849,015	(1,187)	-	4,999	845,203
78,140	-	-	78,140	-
200,112	(550)	-	78,684	121,978

סה"כ הכנסות המגזר

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח מגזרי

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

568
(27,847)
(31,824)
141,009

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
893,890	(1,256)	-	74,184	820,962
56,007	-	-	56,007	-
168,671	(827)	-	83,421	86,077
9,182				
(33,471)				
(30,848)				
113,534				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

1,105,375	(1,158)	-	* 3,620	* 1,102,913
8,561	-	-	8,561	-
96,142	(728)	-	10,313	86,557
772				
(39,734)				
(15,046)				
42,134				

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

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

(* סווג מחדש.)

מידע גיאוגרפי

הכנסות בהתבסס על מיקום הלקוחות והנכסים (כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ופיתוח, נטו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
1,109,592	965,713	924,917
4,344	2,958	830
1,113,936	968,671	925,747

ישראל
אירופה

באור 26: - אירועים לאחר תאריך הדוח

לאחר תקופת הדוח, 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 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) כי:

- א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח.
- 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.
- ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי (400 מ"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap(75%).

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 ישראל - יזמות והשקעות 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.
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 ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אאורה לוד יזמות בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אאורה תעשיות מרכז בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אאורה אם. אן. ג'י בטייסיים (2018) בע"מ
מאוחדת	80%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	פיבקו בת ים בע"מ

16 במרץ, 2023

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 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2020.

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2023, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2023, על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית עם דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2023, על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

אאורה השקעות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2022

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 ומידיים),
התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 24,724 אלפי ש"ח ו- 21,469 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של 2,320 אלפי ש"ח, לסך של 1,287 אלפי ש"ח וסך של- 2,902 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו- 2020, 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 ולבצעה 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 והנהלה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
16 במרץ, 2023

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

ראשי: דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר. 2, בני ברק 5120149, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 7, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 02-6400600, פקס' 02-5000140 lionorljl.co.il
רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 melocpa.co.il

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 2022, 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	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
7,129	30,818	ג	מזומנים ושווי מזומנים
841	2,155	ג	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
-	5,944		ניירות ערך סחירים
33,229	31,587	1ד	חייבים ויתרות חובה
28,027	126,398		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
543,108	565,811		הלוואות לחברות מוחזקות
			מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
<u>344,825</u>	<u>343,554</u>		
<u>957,159</u>	<u>1,106,267</u>		
נכסים לא שוטפים			
216,322	312,529	ז	השקעות בחברות מוחזקות
5,390	22,355		מלאי קרקעות לבניה
13,536	25,990		נדל"ן להשקעה בהקמה
2,999	-		מסים נדחים
644	522		רכוש קבוע, נטו
<u>238,891</u>	<u>361,396</u>		
<u><u>1,196,050</u></u>	<u><u>1,467,663</u></u>		

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
58,743	125,055	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
369,801	338,889	אגרות חוב
9,810	56,970	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
103,784	16,196	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
56,247	138,406	התחייבויות לבעלי קרקע
26,607	22,445	זכאים ויתרות זכות
<u>624,992</u>	<u>697,961</u>	
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	10,844	מסים נדחים
50,681	106,220	אגרות חוב
<u>50,681</u>	<u>117,064</u>	
		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
47,309	47,309	הון המניות
497,601	503,301	פרמיה על מניות
2,628	-	כתב אופציה
554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(42,696)	(40,041)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
19,174	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(23,959)	102,575	יתרת רווח (הפסד)
<u>520,377</u>	<u>652,638</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u><u>1,196,050</u></u>	<u><u>1,467,663</u></u>	

ערן מגור	עו"ד יעקב	גדי קורן	16 במרץ, 2023
סמנכ"ל כספים	אטרקצ'י	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור
	מנכ"ל		הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
26,192	159,474	376,942	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
-	20,292	3,812	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
49,814	105,559	93,906	חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
<u>76,006</u>	<u>285,325</u>	<u>474,660</u>	סה"כ הכנסות
			הוצאות
(25,800)	(134,235)	(305,008)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
-	(16,870)	(2,410)	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
1,561	2,501	22,861	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	200	הכנסות אחרות
(1,616)	(8,378)	(9,709)	הוצאות אחרות
(2,539)	(2,195)	(3,405)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(6,551)	(7,230)	(8,112)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(34,945)</u>	<u>(166,407)</u>	<u>(305,583)</u>	סה"כ הוצאות
<u>41,061</u>	<u>118,918</u>	<u>169,077</u>	
			הכנסות (הוצאות) מימון
197	425	9,144	הכנסות מימון
(40,873)	(32,689)	(37,686)	הוצאות מימון
39,296	29,389	13,477	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>(1,380)</u>	<u>(2,875)</u>	<u>(15,065)</u>	
39,681	116,044	154,012	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,462	(2,510)	(13,474)	מסים על ההכנסה
42,143	113,533	140,538	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
664	(4,580)	2,655	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>42,807</u>	<u>108,953</u>	<u>143,193</u>	סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
42,143	113,533	140,538	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
289	297	313	פחת והפחתות
(2,462)	2,510	13,474	מיסים על ההכנסה
(49,814)	(105,559)	(93,906)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות
3,173	2,304	2,689	הוצאות מימון, נטו
(39,296)	(29,389)	(13,477)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
-	-	1,371	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,561)	(2,501)	(2,705)	שיערוך ניירות ערך סחירים
		(22,861)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(89,671)	(132,338)	(115,102)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
* (7,198)	(3,361)	(822)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(145,497)	(11,798)	90,546	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
* 40,410	80,245	(139,804)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(112,285)	65,086	(50,080)	
			מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(40,812)	(37,689)	(31,897)	ריבית ששולמה
-	(5,100)	-	מיסים ששולמו
(40,812)	(42,789)	(31,897)	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
(200,625)	3,492	(56,541)	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
20220	2021	2022	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
19,298	1,026	420	שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
-	-	(3,239)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	12,500	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(227)	(171)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
170,511	77,552	(8,142)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(78)	-	(191)	רכישת רכוש קבוע
<u>189,504</u>	<u>78,407</u>	<u>1,348</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה של החברה</u>
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
122,477	(130,319)	66,311	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
18,932	46,896	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
23,133	-	3,072	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
98,910	75,639	163,003	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	(4,213)	(14,004)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(194,008)	(137,000)	(139,500)	פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
<u>69,444</u>	<u>(148,997)</u>	<u>78,882</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון של החברה</u>
58,323	(67,098)	23,689	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
15,904	74,227	7,129	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>74,227</u>	<u>7,129</u>	<u>30,818</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 2022, 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 הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021.

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
7,129	30,818	מזומנים ושווי מזומנים
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
839	2,151	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
2	4	מזומנים מוגבלים בשימוש
841	2,155	

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	31 בדצמבר 2022
22,376	22,376	חייבים ויתרות חובה
עד שנה		
סה"כ	אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2021
22,064	22,064	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 2022</u>					
22,376	19,339	3,037	-	-	חייבים ויתרות חובה
<u>31 בדצמבר 2021</u>					
22,064	21,037	1,027	-	-	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	עד שנתיים		
<u>31 בדצמבר 2022</u>							
125,447	-	-	-	26,000	2,000	97,447	הלוואות לזמן קצר התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
56,970	-	-	-	-	-	56,970	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
15,594	-	-	-	-	-	15,594	
498,094	-	57,215	58,908	60,850	154,981	166,140	
696,105	-	57,215	58,908	86,850	156,981	336,151	
<u>31 בדצמבר 2021</u>							
62,890	-	-	614	7,368	42,760	12,148	הלוואות לזמן קצר התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,810	-	-	-	-	-	9,810	יתרות זכות של חברות מוחזקות
-	-	-	-	-	-	-	
23,341	-	-	-	-	-	23,341	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
466,500	17,582	18,103	18,699	111,483	140,856	159,777	
562,541	17,582	18,103	19,313	118,851	183,616	205,075	

2. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים:

סה"כ	שווי הוגן	לא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
31 בדצמבר 2022					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
642,728	-	642,728	-	-	-
31 בדצמבר 2021					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
512,375	-	511,942	433	-	-
<u>512,375</u>	<u>-</u>	<u>511,942</u>	<u>433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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 2022 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 הוצאו 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 – 47.1 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

2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

הטבת מס (מסים על ההכנסה) (13,474) (2,510) 2,462

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה הכלולים בדוח על מצב הכספי

31 בדצמבר

2021	2022
אלפי ש"ח	

מסים נדחים (התחייבויות מיסים נדחים) (13,474) 2,999

2. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות (למידע נוסף ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה)

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר

2021	2022
אלפי ש"ח	

יתרות חובה מחברות מוחזקות (כולל חייבים ויתרות חובה) - 2,271

הלוואות לחברות מוחזקות 565,811 543,108

2. הכנסות והוצאות דמי ניהול ומימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

הכנסות דמי ניהול - - -

הכנסות מימון 13,477 29,389 39,296

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 תועמדנה 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 המאחדות.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

20
22

דוח תקופתי לשנת



מחדשים את ישראל

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 16 במרץ 2023.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2022 (באלפי ש"ח)

סה"כ שנת 2022	רבעון 4/2022	רבעון 3/2022	רבעון 2/2022	רבעון 1/2022	
845,203	199,491	228,368	206,751	210,593	הכנסות ממכירת דירות
3,812	-	212	1,902	1,698	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
849,015	199,491	228,580	208,653	212,291	סה"כ הכנסות
(707,162)	(167,359)	(190,262)	(172,246)	(177,295)	עלות הדירות שנמכרו
(2,410)	-	-	(1,205)	(1,205)	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
(19,556)	(6,199)	(4,016)	(5,421)	(3,920)	הוצאות מכירה ושיווק
(29,320)	(7,622)	(7,137)	(7,361)	(7,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
30,627	(162)	710	(5,686)	35,765	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
78,918	33,504	13,987	31,427	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(648,903)	(147,838)	(186,718)	(160,492)	(153,855)	סה"כ הוצאות
568	197	158	59	154	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
200,680	51,850	42,020	48,220	58,590	רווח תפעולי
(27,847)	(10,418)	(3,474)	(7,225)	(6,730)	הוצאות מימון, נטו
172,833	41,432	38,546	40,995	51,860	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(31,824)	(10,661)	(8,977)	(9,437)	(2,749)	מיסים על ההכנסה
141,009	30,771	29,569	31,558	49,111	רווח (הפסד) נקי לתקופה

2. תקנה 10 ג' – שימוש בתמורת ניירות הערך

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) – הרחבת סדרה קיימת

(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 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.

(2) 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.

(3) 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 כ-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.

התמורה בגין ההנפקות האמורות שימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זה להשלמות הון לפרויקטים קיימים, להמשך הפיתוח העסקי של החברה ולפירעון התחייבויות של החברה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז)

(1) לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.נ. 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) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). לפרטים ראו סעיף 5.8 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד – פרק ב' לדוח זה (להלן: "דוח הדירקטוריון"). החברה מייעדת את תמורת ההנפקה, על פי דוח הצעת המדף לסדרה י"ז להשקעות בפרויקטים שונים, לפירעון התחייבויות ולפעילותה השוטפת, והכל על פי צורכי החברה ועל פי החלטת החברה כפי שתקבל מעת לעת.

3. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות¹

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח אלא אם כן מצוין אחרת)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			יתרת אגרות החוב, שטרי הון וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח)
					בהון	בכוח הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
Aura Europe S.A	רגילה	100,000,000	EURO 100,000	39,981	100%	100%	100%	354,502
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל")	רגילה	100	100	773,013	100%	100%	100%	517,527
ס.י. אבן יזמות בע"מ	רגילה	100	100	14,787	100%	100%	100%	4,411
אאורה החדשה פיננסיים (2013) בע"מ	רגילה	100	100	682	100%	100%	100%	-
פיבקו בת ים בע"מ	רגילה	100,000	100,000	47,748	80%	80%	80%	45,840
Chaplin Development SRL	רגילה	-	20	5,009	100%	100%	100%	-
חברות בנות (במישרין) של אאורה מחדשים את ישראל - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו								
קמא מרכז העיר לוד בע"מ	רגילה	114,286	1,143	כלול באאורה ישראל	81%	81%	81%	כלול באאורה ישראל
אם. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ	רגילה	100,000	100,000	כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל
אאורה אם. אן. גיי בטייסיים (2018) בע"מ	רגילה	10,000	100	כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל
אאורה לוד יזמות בע"מ	רגילה	100	100	כלול באאורה ישראל	100%	100%	100%	כלול באאורה ישראל
אאורה תעשיות מרכז בע"מ	רגילה	23,800	23,800	כלול באאורה ישראל	100%	100%	100%	כלול באאורה ישראל

¹ ניירות הערך של החברות כאמור אינם נסחרים בבורסה בתאריך הדוח.

4. **תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, השלימה החברה עסקה לרכישת 30% נוספים מהון המניות של ק.מ.א. מרכז העיר לוד (להלן: "ק.מ.א."), המחזיקה בפרויקט מ.ע.ר 3א' במרכז העיר לוד (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו-"עסקת הרכישה"). עסקת הרכישה בוצעה בהתאם לשווי של כ-220-200 מיליוני ש"ח שנקבע למקרקעי פרויקט. עובר לעסקאות 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 עסקת הרכישה 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. כפועל יוצא, החברה איחדה לראשונה את דוחותיה הכספיים של ק.מ.א. ברבעון הראשון לשנת 2022 לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.1(ה) לדוח הדירקטוריון.

5. **תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו		דיבידנד ודמי ניהול		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי		שם החברה
עבור התקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2022	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או לקבל, בגין שנת 2021 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2021 או תקופה שלאחר מכן (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי)	רווח כולל אחר	רווח (הפסד)	
-	407	-	-	2,349	749	Aura Europe S.A
-	11,946	-	-	-	92,603	אאורה ישראל
-	287	-	-	-	(3,125)	ס.י. אבן יזמות בע"מ
-	(203)	-	-	-	145	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
-	570	-	-	-	(12)	אאורה לוד יזמות בע"מ
-	(27)	-	-	-	12,935	אאורה תעשיות מרכז בע"מ
-	7	-	-	-	(15)	אם. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
-	22	-	-	-	(22)	אאורה אם. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ
-	725	-	-	-	2,385	פיבקו בת ים בע"מ
-	(432)	-	-	-	(11)	קמא מרכז העיר לוד בע"מ
-	173	-	-	306	1,625	Chaplin Development SRL

חברות בנות ונכדות של אאורה אירופה כלולות במספרי אאורה אירופה

6. **תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד**

7. תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר

- 7.1. כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג, בתקופת הדוח נרשמו למסחר 173,173,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, ולאחר מועד המאזן 80,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה.
- 7.2. לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה במהלך שנת הדיווח.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2022, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה, אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2022, 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 משרה	תפקיד	שם
3,000	-	-	1,500	-	1,500	-	451.92%	95%	מנכ"ל	יעקב אטרקציי
1,265	-	72	-	-	-	1,193	-	100%	משנה למנכ"ל	הוד בצר
1,260	-	-	-	-	-	1,260	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	גיא חנינה
1,238	-	150	-	-	-	1,088	-	100%	סמנכ"ל כספים	ערן מגור
1,109	-	-	-	-	-	1,109	-	100%	סמנכ"לית שיווק ומכירות	אלונה אריאלי - להב
871	-	63	-	-	-	808	-	100%	סמנכ"לית התחדשות עירונית (לשעבר)	אור הרפז

7.3. פרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות עם נושאי המשרה הבכירה הנ"ל:

7.3.1 יעקב אטרקציי - 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 אטרקציי, 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 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.

לאחר תאריך המאזן בחודש ינואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון) להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר

² עלות מעביד.

³ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

⁴ ליום 31 בדצמבר 2022.

אטרקציה בשלוש שנים נוספות, כמפורט בדוח 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 2022 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

7.3.2 הוד בצר – משנה למנכ"ל

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר בצר כמשנה למנכ"ל החברה. עד ליום 31 בדצמבר 2021 היה זכאי מר בצר לשכר חודשי בסך של 71 אלפי ש"ח והחל מיום 1 בינואר 2022 מר בצר זכאי לגמול חודשי בסך של 78 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר בצר 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 בצר לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; 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 בצר 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 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. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

7.3.3 ערן מגור – סמנכ"ל כספים

החל מיום 31 באוגוסט 2020 מכהן מר מגור כסמנכ"ל הכספים בחברה. מר מגור זכאי החל מיום 1 בנובמבר 2021 לשכר חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר מגור 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 מגור לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; ל-24 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 מגור עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, אשר לא יפחת מסכום של שלוש פעמים התמורה החודשית בשנה בעבור שנה שיחולק, 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 שלושה חודשים מראש.

7.3.4 אלונה אריאלי – להב – סמנכ"ל שיווק

החל מיום 3 בינואר 2022 מכהנת הגב' אריאלי-להב כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה. הגב' אריאלי-להב זכאית לשכר חודשי בסך של 60 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאית הגב' אריאלי-להב 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, זכאית הגב' אריאלי-להב להחזר הוצאות רכב בסך של 7 אלפי ש"ח בחודש, ומכשיר סלולרי; 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 גב' אריאלי-להב עשויה להיות זכאית 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 חודשיים מראש.

7.3.5 אור הרפז – סמנכ"ל התחדשות עירונית (לשעבר)

עד ליום 31 במרץ 2021 כיהן מר הרפז כמנהל פיתוח עסקי בחברה. החל מיום 1 באפריל 2021 עד ליום 31 בדצמבר 2022 כיהן מר הרפז כסמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית בחברה. החל מיום 1 באפריל 2021 ועד פרישתו היה מר הרפז זכאי לגמול חודשי בסך של 46 אלפי ש"ח. כמו כן, היה מר הרפז זכאי 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, היה מר הרפז זכאי לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; ל-17 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 הרפז היה עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, אשר לא יפחת מסכום של שלוש פעמים התמורה החודשית בשנה בעבור שנה שיחולק, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם לא הייתה קצובה וניתנה לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש. במועד חתימת דוח זה מר הרפז אינו מכהן עוד בנושא משרה בחברה.

תגמולים לבעלי עניין אחרים – תגמול לדירקטורים

7.3.6. בגין שנת 2022 שולם גמול דירקטורים לדירקטורים בסך כולל של כ- 596 אלפי ש"ח (כולל התגמול ליו"ר הדירקטוריון כמפורט להלן).

7.3.7. 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
198	-	-	198	-	-	-	-	כ- 25%	יו"ר הדירקטוריון	גדי קורן

ביום 29 בספטמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים 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 הבחרה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-099519), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

7.3.8. 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 כנספת א' לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.3.9. הדירקטורים בחברה זכאים לקבלת פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים, כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה, וכמפורט בתקנה 29א להלן.

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. התקשרות למתן שירותי עריכת דין ממשד 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' (שבבעלות 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 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.

9.2. 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. לפרטים בדבר בקשות לאישור תובענה נגזרת כנגד בעל השליטה בחברה ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-

⁵ עלות מעביד.

⁶ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

01-008853) וביום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030465) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וגם ביאור 16 (ג) (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.3. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית ראו סעיף 8.1.1 (תקנה 21) לעיל, וביאור 23 (ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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 מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002698), וכן דוח על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018139), הנכללים כאן על דרך ההפניה. במהלך שנת הדוח רכש מר אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, 3,487,072 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2023, לאחר מועד המאזן, ועד למועד חתימת דוח זה, רכש מר אטרקצ'י 719,006 מניות רגילות של החברה.

11. **תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המינים**

11.1. **הון רשום ומונפק**

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה ראו ביאור 17 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

11.2. **ניירות ערך המינים**

נכון למועד פרסום הדוח (יום 16 במרץ 2023), לא קיימים ניירות ערך המינים למימוש למניות רגילות של החברה, להוציא כמפורט להלן: ביום 30 בספטמבר 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד. מור השקעות בע"מ 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 במחיר למניה של 4.25 ש"ח, מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 19 בספטמבר 2021, 26 בספטמבר 2021 ו-3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-079654, 2021-01-148662 ו-2021-01-082288 בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

12. **תקנה 24ב- מרשם בעלי המניות של החברה**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000682), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה סמוך למועד חתימת דוח זה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015880), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

13. **תקנה 25 א - מען רשום**

מען: דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101.

כתובת הדואר האלקטרוני: eran@auraisrael.co.il.

מספר טלפון: 03-7181907.

מספר פקס: 03-7181911.

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני	ליאת צאיג
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	18.02.2018	29.10.2017	12.08.2021	09.08.2015
מספר ת.ז.	054993886	024073876	028542439	051350585
תאריך לידה	29.12.1957	09.12.1968	01.05.1971	05.08.1952
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	אילנות 17, צ"י כוכב יאיר	ישראל זרחי 90, ירושלים	הנחל 457, מושב מבוא ביתר	א.צ. גרינברג 29/2 גבעת שמואל
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים,	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים
דח"צ	לא	לא	כן	כן
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	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.	בוגרת מדעי הרוח אוניברסיטת תל אביב. קורס דירקטורים שלב א' וב' – המרכז הישראלי לניהול. קורס ניהול השקעות פיננסיות – אוניברסיטת בר אילן. קורס ניתוח דוחות כספיים – לשכת המסחר תל אביב.
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	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. חבר הנהלה בבית התפוצות.	חוקרת אורחת, המכון למחקרי ביטחון לאומי INSS; דקאנית בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; סגנית דקאן בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע	מנהל משאבי אנוש ומזכירת חברה בחברת היי- טק.

⁷ ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר גדי קורן לכהן לתפקיד כיו"ר דירקטוריון החברה.

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני	ליאת צאיג
		חבר הנהלה בקונגרס היהודי העולמי. יו"ר החברה לשירותי איכות הסביבה.	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 המשמעתי, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; שופטת בבית הדין העליון, איגוד הכדורסל; חברת המועצה האקדמאית הגבוהה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט.	
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית

* הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	ערן מגור	אלונה אריאלי להב	גיא חנינה	מירב בריקמן	ענת לרנר	אשר פרוספר חיון	יוני פסטרנק
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	מאי 2012	נובמבר 2021	אוגוסט 2020	ינואר 2022	נובמבר 2021	דצמבר 2022	אוגוסט 2021	מאי 2022	מרץ 2020
מספר ת.ז.	022452270	024474983	033156860	028041440	029022480	028777225	058492448	023835374	054600507
תאריך לידה	03.05.1966	30.09.1969	22.08.1976	25.12.1970	31.12.1971	08.04.1971	04.12.1963	31.01.1968	24/2/1958
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, דירקטור בחברות: אאורה ישראל; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה פיננסים (2013) בע"מ; אס. 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	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות: אאורה ישראל; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אס. 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	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל התחדשות עירונית ופיתוח עסקי	סמנכ"ל רישוי ותכנון	מזכיר חברה	מבקר פנים

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	ערן מגור	אלונה אריאלי להב	גיא חנינה	מירב בריקמן	ענת לרנר	אשר פרוספר חיון	יוני פסטרנק
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 מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל המסלול האקדמי; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגרת כלכלה וסוציולוגיה האוניברסיטה העברית: מוסמכת מדיניות ציבורית Executive אוניברסיטת תל אביב. קורס דירקטורים מאוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי).	מהנדס אזרחי טכניון	בעלת תואר בוגר במדעי החברה מאוניבר אילן, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים ומדעי המדינה מאוני חיפה.	דיפלומה באדריכלות-מכללת "הסביבה"; בוגרת באדריכלות B.Arch. Greenwich University, London The School of Architecture. מוסמכת עיצוב אורבני, בצלאל.	תיכונת	בוגר בהנדסה מ Fairleigh Dickinson University (אושר ע"י משרד החינוך, הוועדה להערכת תארים אקדמיים מחו"ל); מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
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 - אלייד נדל"ן בע"מ.	2017—2021 סמנכ"ל בכיר קשרי חוץ, שיווק ותקשורת פסגות בית השקעות בע"מ. 2016-2008 סמנכ"ל תקשורת, דיגיטל וקשרי ממשל תנובה בע"מ.	סמנכ"ל הנדסה רותם שני בע"מ	קצינה בדרגת תת אלוף באגף הטכנולוגיה והלוגיסטיקה בצה"ל.		משרד ראש הממשלה - מנהל לשכת ראש הממשלה וראש הסגל. משרד השיכון- ראש מטה השר	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנד יעוץ לניהול בע"מ. יועץ בכיר לחברות ופרוייקטים מובילים בתחומם ובכלל זה לחברות בתחום הנדל"ן והתשתיות

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	ערן מגור	אלונה אריאלי להב	גיא חנינה	מירב בריקמן	ענת לרנר	אשר פרוספר חיון	יוני פסטרנק
									ובכלל זה, בקרה וביקורת על פעילות החברות ותכנון תהליכי עבודה ותהליכים עסקיים.
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

15. תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה העצמאיים

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

16. תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של החברה: משרד ליאון 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.

17. תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה

בתאריך 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. לפרטים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 22 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028500), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039675) ודוח מיידי על שינויים בתקנון שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039663), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

18.1. ביום 23 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 6,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.02339 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 1 בספטמבר 2022 ויום התשלום יהיה ב-8 בספטמבר 2022. הדיבידנדים חולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-92 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086727), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.2. לפרטים בדבר אישור האסיפה הכללית לתנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן ראו סעיף 8.1.8 (תקנה 21) לעיל.

18.3. לפרטים בדבר החלטת האסיפה הכללית לשנות את תקנון החברה ראו סעיף 18 (תקנה 28) לעיל.

18.4. ביום 15 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת דיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בהמשך להחלטת הדירקטוריון, ביום 13 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את חלוקת דיבידנד כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות והחלטות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026046), דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028500), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039675) ודוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן לניירות ערך שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039660), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.5. 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.

18.6. לאחר מועד המאזן, ביום 16 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. 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. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 126 מיליוני ש"ח.

18.7. לאחר מועד המאזן, ביום 12 בינואר 2023, החליטה האסיפה הכללית של החברה:

18.7.1. להאריך את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות כמפורט בסעיף 8.1.1 (תקנה 21) לעיל;

18.7.2. לאשר את מדיניות התגמול של החברה.

לפרטים ראו דוח 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.

19. 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 5,000,000 דולר ארה"ב.

ביום 5 באוקטובר 2016, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה ואישררה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את התקשרות החברה בביטוח אחריות נושאי משרה, למעט ביחס למר יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה (אשר לגביו הוחלה הפוליסה כאמור לעיל בהתאם לתקנות ההקלות), וזאת בגבול אחריות שלא יעלה על סך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב. כמו כן, אישרה ואישררה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באותו יום (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 9 בפברואר 2020 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה לפי סעיף 267א לחוק החברות, לפיה, בין היתר, זכאים נושאי המשרה בחברה בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה (בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת), לקבלת 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, אשר יחול על נושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר יבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בד"ן; 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 9 למדיניות התגמול שפורסמה בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 בדבר זימון אסיפת בעלי המניות, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר תנאי פטור, שיפוי וביטוח להם זכאים נושאי המשרה בהתאם למדיניות התגמול שבתוקף החל מיום 1 בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, ולמועד חתימת דוח, זה ראו סעיף 12 למדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון אסיפת ינואר 2023.

לפרטים בדבר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, ראו סעיף 8.1.1 (תקנה 21) לעיל.

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה נוספים בחברה, ראו סעיף 8.1 (תקנה 21) לעיל.

תאריך: 15 במרץ, 2022

יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל

גדי קורן - יו"ר הדירקטוריון

פרק ה'

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

20
22
דוח תקופתי לשנת



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל;

2. ערן מגור, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה 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 המשורה 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על תהליך התחייבויות פיננסיות, לרבות הלוואות ואגרות חוב, ובקרות על תהליך השקעות בחברות כלולות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970

אני, יעקב אטרקצי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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, 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, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 במרץ, 2023

יעקב אטרקצי, מנכ"ל

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת נושא המשרה בבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, ערן מגור, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 פיקוחנו, 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; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 במרץ, 2023

ערן מגור, סמנכ"ל כספים