



דוח תקופתי

לשנת 2023



פינקו
בת ים



בן שמן



גבעתיים



רמת השרון



חדרה סיני



הטייסים



קרית אונו

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



דוח תקופתי
לשנת 2023

AURA

דוח תקופתי לשנת 2023

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1..... חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
1..... פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
1..... כללי	1.1
1..... הסדר הנושים	1.2
2..... תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה	1.3
3..... תחומי הפעילות של הקבוצה	2
3..... תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל	2.1
3..... נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה	2.2
4..... המסווג כנדל"ן להשקעה	4
4..... השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	4
5..... חלוקת דיבידנדים ושונות	4
9..... חלק שני - מידע אחר	
9..... מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	5
9..... סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6
9..... הכלכלה הישראלית	6.1
9..... הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה	6.2
10..... השפעות מלחמת "חרבות ברזל"	6.3
10..... המצב הביטחוני והמדיני בישראל	6.4
10..... שוק המט"ח	6.5
11..... שיעור הריבית	6.6
11..... שוק הדיור	6.7
11..... המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות	6.8
11..... מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים	6.9
12..... תחום הנדל"ן היזמי בישראל	6.10
12..... שווקים תחליפיים	6.11
12..... כוח אדם לבנייה וחומרי גלם	6.12
12..... מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים	6.13
14..... חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים	
14..... מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים	7
14..... מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.1
19..... מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	7.2
21..... שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	7.3
21..... שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות	7.4
21..... שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות	7.5
21..... השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות	7.6
21..... גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות	7.7
22..... מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם	7.8
22..... מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות	7.9
23..... מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.10
23..... תיאור מצרפי	8
23..... תמצית התוצאות	8.1
23..... פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023	8.2
23..... צבר הכנסות ומקדמות	8.3
25..... פרויקטים בהקמה בישראל	9
25..... נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה	9.1
26..... נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל	9.2
26..... נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023	9.3
26..... נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023	9.4
27..... פרויקטים בתכנון בישראל	10
28..... להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בתכנון	10.1
29..... להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בתכנון	10.2
31..... עתודות קרקע בישראל	11
32..... מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2023	12
40..... מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט	13
43..... פרויקטים מהותיים מאוד	14
44..... פרויקט אאורה סיטי – חדרה	14.1
47..... פרויקט אאורה בן שמן	14.2
50..... פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'	14.3
54..... פרויקט אאורה רמת חן	14.4

14.5	פרוייקט האורן קרית אונו	57
14.6	פרוייקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'	61
חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה		
15	פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל	65
15.1	מידע כללי על הפעילות	65
15.2	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	65
15.3	התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו	65
15.4	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	65
15.5	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	66
15.6	מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו	66
15.7	סוגי הנכסים והשימושים בהם	66
15.8	תמצית התוצאות	66
15.9	פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות	67
15.10	פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים	67
15.11	גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים	67
15.12	גילוי מצרפי אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים	68
15.13	גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים	68
חלק חמישי – כללי		
16	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	69
17	שיווק והפצה	69
18	תחרות	69
19	רכוש קבוע ומתקנים	69
20	הון אנושי	70
21	התקשרויות עם קבלנים ראשיים	70
22	הון חוזר	71
23	מימון	72
23.1	הסכמי ליווי בניה	73
23.2	ערבויות	73
23.3	תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים	73
23.4	דירוג	73
24	מיסוי	74
25	מדיניות פיננסית	74
25.1	מדיניות דיבידנד	74
25.2	מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות	74
25.3	מדיניות נזילות	74
25.4	מדיניות מינוף	74
25.5	איכות הנכסים	75
26	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	75
26.1	סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה	75
26.2	מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים	75
26.3	בניה ירוקה	76
27	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	76
28	הסכמים מהותיים	80
29	הליכים משפטיים	81
30	יעדים ואסטרטגיה עסקית	81
31	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	82
32	שינוי חריג בעסקי התאגיד	82
33	דיון בגורמי סיכון	82
33.1	גורמי סיכון מקרו-כלכליים	82
33.2	גורמי סיכון ענפיים	83
33.3	גורמי סיכון ייחודיים לחברה	84

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 ההזנק 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 ברומוניה 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

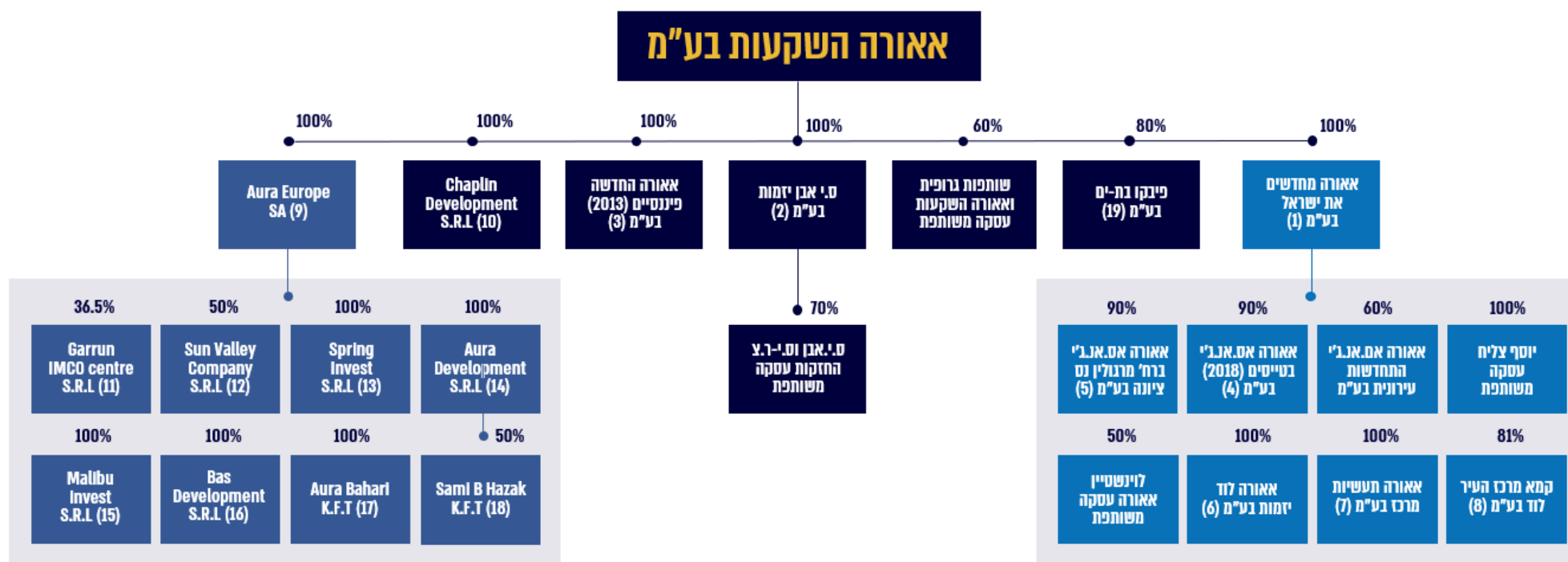
ביום 6 בדצמבר 2011, הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") על הקפאת ההליכים כנגד החברה ומינה נאמנים משותפים בתקופת הקפאת ההליכים כאמור (להלן: "נאמני ההסדר").

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 פרויקטים של החברה בישראל.
- (2) ס.י. אבן יזמות בע"מ (להלן: "ס.י. אבן") - חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. זרוע יזמית נוספת של החברה בישראל באמצעותה מוחזקים פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל.
- (3) אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ (להלן: "אאורה פיננסים") - חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה לשעבר בעלת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו.
- (4) אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת מס' פרויקטים בתחום פינוי בינוי.
- (5) אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת פרויקט פינוי בינוי בנס ציונה.
- (6) אאורה לוד יזמות בע"מ - חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למגורים בעיר לוד.
- (7) אאורה תעשיות מרכז בע"מ - חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למסחר ותעסוקה בעיר לוד.
- (8) ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ - חברה פרטית בבעלות (81%) של אאורה ישראל. בעלת זכויות במקרקעין במ.ע.ר 3א' בלוד.
- (9) Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") - חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
- (10) Chaplin Development SRL - חברה הרשומה ברומניה, המוחזקת במישרין על ידי החברה, המחזיקה במקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה.
- (11) Garrun IMCO centre S.R.L. (להלן: "Garrun") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בשיעור של 36.5% על ידי אאורה אירופה. בבעלות מרכז קניות בעיר בוקרשט ברומניה.
- (12) Sun Valley Company S.R.L. (להלן: "Sun Valley") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת ב- 50% על ידי אאורה אירופה וב- 50% על ידי חברת גירון פיתוח. Sun Valley הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים.
- (13) Spring Invest S.R.L. - חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה הינה בעלים של קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.
- (14) Aura Development S.R.L. (להלן: "Aura Development") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי אאורה אירופה. Aura Development מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות הבנות ברומניה.
- (15) Malibu Invest S.R.L. - חברה הרשומה ברומניה המחזיקה במקרקעין 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.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

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

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

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

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 31.12.2023:

היזם	כמות הפרויקטים	כמות יח"ד לשיווק של הקבוצה (ללא יח"ד שנמסרו עד ליום 31.12.2023)	כמות יח"ד שנמסרו ב-2023
הקבוצה	102	35,475	8
הקבוצה יחד עם שותפים (+)	13	4,887	-
סה"כ	115	40,362	8

(*) שיעורים שונים של השתתפות בכל פרויקט.

2.2.

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

בחודש יוני 2021 החליט דירקטוריון החברה לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. החברה החלה בתהליך הקמת חברת בת חדשה שתפתח את הנכסים המניבים הללו. נכון ליום הדוח, צפויה החברה לבנות בשלב הראשון כ-19 פרויקטים שונים שבתהליך בניה או שבנייתם תחל בשנה הקרובה כ-33,000 מ"ר שטחים מסחריים בכ-19 פרויקטים שונים, כ-33,200 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-10,400 מ"ר (כ-196 יח"ד) דיור להשכרה לזמן ארוך. החברה צופה כי בעתיד, שטחי הנכסים המניבים יגדלו משמעותית עם כניסתם לבניה של הפרויקטים העתידיים.

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 ובשנים 2022-2023 לא בוצעו עסקאות במניות של החברה על ידי בעלי ענין בחברה, למעט כמתואר בסעיף זה להלן.

3.2.

ביום 30 בספטמבר 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של 13,211,400 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ושל 3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד ההקצאה כאמור, בדרך של הקצאה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד. מור השקעות בע"מ (להלן בסעיף 3.2 זה: "הניצעים"). המניות שהונפקו לניצעים היוו לאחר ההקצאה כ-5.17% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה, וביחד עם כתבי האופציות, אם וככל שימומשו ואם וככל שימשיכו הניצעים להחזיק במניות הרגילות שהוקצו להם, עשויות להוות 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148662) וכן דוח מיידי בדבר השלמת הקצאת מניות שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-082288), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך להשלמת ההנפקה הפרטית האמורה, ביום 24 במאי 2022 מימשה מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ 728,000 כתבי אופציה (לא סחירים) כאמור, בתמורה להקצאת 728,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-051792), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, בחודש מרץ 2024, לאחר מועד המאזן, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ ומור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעליות 13,776 ו-150,920 כתבי אופציה (לא סחירים), בהתאמה, בתמורה להקצאת 13,776 ו-150,920 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו דוח מצבת הון מתקן שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021181), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3.

בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. לפרטים ראו דוח מיידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחוֹדֶשׁ דִּצְמֵבֶר 2023 הִשְׁלִימָה הַחֲבֵרָה הַתְּקִשְׁרוֹת עִם מִשְׁקִיעִים מִסוּוּגִים (לְהֵלֵךְ בִּסְעִיף זֶה: "הַנִּיִּצְעִים"), לְפִיּה הַנִּיִּצְעִים מִיִּמְשׁוּ 6,848,000 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה (לֹא סַחֲרִים) שֶׁהוֹנְפָקוּ לָהֶם עַל יְדֵי הַחֲבֵרָה בְּחוֹדֶשׁ יוּלֵי 2023, וְהַחֲבֵרָה הִנְפִיקָה לָהֶם בְּסֶךְ הַכֹּל (כָּל אֶחָד לְפִי חֶלְקוֹ) 3,000,000 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה (לֹא סַחֲרִים), אֲשֶׁר הוֹקְצוּ לֹא תַמּוּרָה, וְנִיתְּנִים לְמִימּוֹשׁ לְמַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה עַד לְיוֹם 31 בְּמָאִי 2025 בְּמַחִיר מִימּוֹשׁ לְמַנְיָה שֶׁל 12 ש"ח. לְפִרְטִים רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה מִיּוֹם 12 בְּדִצְמֵבֶר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-112483) וְדוֹחַ מַצְבַּת הוֹן שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 12 בְּדִצְמֵבֶר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-112486), בְּיוֹם 17 בְּדִצְמֵבֶר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-113635), וּבְיוֹם 20 בְּדִצְמֵבֶר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-115054), הַנִּכְלָלִים כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

3.4.

בְּחוֹדֶשׁ אוֹגוּסְט 2023 הִשְׁלִימָה הַחֲבֵרָה הַנְּפָקָה פִּרְטִית שֶׁל 6,470,000 מַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה ו- 3,235,000 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה (לֹא סַחֲרִים) שֶׁיִּהְיוּ נִיתְּנִים לְמִימּוֹשׁ לְמַנְיוֹת רִגִּילוֹת עַד לְיוֹם 30 בְּיוּלֵי 2025. הַתַּמּוּרָה הַמִּיִּדִּית הַכּוֹלֶלֶת בְּגִין הַהֲנַפְקָה הִסְתַּכְמָה לְסֶךְ שֶׁל כ-48.5 מִלִּיוֹן ש"ח. לְפִרְטִים רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי מֶתֶקֶן בְּדִבְרֵי הַצָּעָה פִּרְטִית שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 6 בְּאוֹגוּסְט 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-073027) וְדוֹחַ מַצְבַּת הוֹן שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 7 בְּאוֹגוּסְט 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-073201), הַנִּכְלָלִים כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

בְּחוֹדֶשׁ מָרֵץ 2024, לְאַחֵר מוֹעֵד הַמֵּאזֵן, הִשְׁלִימָה הַחֲבֵרָה הַתְּקִשְׁרוֹת עִם מִשְׁקִיעִים מִסוּוּגִים (לְהֵלֵךְ בִּסְעִיף זֶה: "הַנִּיִּצְעִים"), לְפִיּה הַנִּיִּצְעִים מִיִּמְשׁוּ 3,235,000 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה (לֹא סַחֲרִים) שֶׁהוֹנְפָקוּ לוֹ בְּחוֹדֶשׁ אוֹגוּסְט 2023, וְהַחֲבֵרָה הִנְפִיקָה לוֹ 3,235,000 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה (לֹא סַחֲרִים), אֲשֶׁר הוֹקְצוּ לֹא תַמּוּרָה, וְנִיתְּנִים לְמִימּוֹשׁ לְמַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה עַד לְיוֹם 30 בְּיוּלֵי 2025 בְּמַחִיר מִימּוֹשׁ שֶׁל 15 ש"ח. לְפִרְטִים רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 25 בְּפֶבְרֻאָר 2024 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2024-01-016576) וְדוֹחַ מַצְבַּת הוֹן שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 26 בְּפֶבְרֻאָר 2024 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2024-01-017041) וּבְיוֹם 3 בְּמָרֵץ 2024 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2024-01-018802), הַנִּכְלָלִים כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

3.5.

בְּחוֹדֶשׁ סֶפְטֵמְבֶּר 2023 הִשְׁלִימָה הַחֲבֵרָה הַנְּפָקָה פִּרְטִית שֶׁל 5,600,000 מַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה. הַתַּמּוּרָה הַמִּיִּדִּית הַכּוֹלֶלֶת בְּגִין הַהֲנַפְקָה הִסְתַּכְמָה לְסֶךְ שֶׁל כ-42 מִלִּיוֹן ש"ח. לְפִרְטִים רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי מֶתֶקֶן בְּדִבְרֵי הַצָּעָה פִּרְטִית שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 19 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-088141) וְדוֹחַ מַצְבַּת הוֹן שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 26 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-089500), הַנִּכְלָלִים כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

3.6.

בְּיוֹם 27 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 הוֹנְפָקוּ 1,172,505 כְּתָבִי אֹפְצִיָּה לֹא סַחֲרִים לְנוֹשְׂאֵי מִשְׁרָה בַּחֲבֵרָה שֶׁהֵם סַמְנִיִּים, הַנִּיתְּנִים לְמִימּוֹשׁ ל- 1,172,505 מַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה. לְפִרְטִים נוֹסְפִים רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי מֶתֶקֶן בְּדִבְרֵי הַצָּעָה פִּרְטִית שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 26 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-089464), דוֹחַ מַצְבַּת הוֹן שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 27 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-089893) וְדוֹחַ מִיִּדֵּי עַל שִׁינוּיִם בַּחֲזוּקוֹת בְּעִלֵּי עֵינַיִן וְנוֹשְׂאֵי מִשְׁרָה שְׁפָרְסָמָה הַחֲבֵרָה בְּיוֹם 27 בְּסֶפְטֵמְבֶּר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-089896), הַנִּכְלָלִים כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

3.7.

לְפִרְטִים בְּדִבְרֵי הַחֲזוּקוֹת בְּעִלֵּי עֵינַיִן בְּנִיירוֹת עֶרֶךְ שֶׁל הַחֲבֵרָה לְיוֹם 31 בְּדִצְמֵבֶר 2023 רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי שֶׁהַחֲבֵרָה פִּרְסָמָה בְּיוֹם 7 בִּינוּאָר 2024 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2024-01-002902), הַנִּכְלָל כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה. כְּמוֹ כֵן, יִצְוִיֵּן כִּי בְּמַהֲלֶךְ שְׁנַת הַדוֹחַ רֶכֶשׁ מֵר אֶטְרַקְצִי, בֶּעַל הַשְׁלִיטָה בַּחֲבֵרָה, 719,006 מַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה. בְּמַהֲלֶךְ שְׁנַת 2024, לְאַחֵר מוֹעֵד הַמֵּאזֵן, וְעַד לְמוֹעֵד חֲתִימַת דוֹחַ זֶה, לֹא רֶכֶשׁ מֵר אֶטְרַקְצִי מַנְיוֹת רִגִּילוֹת שֶׁל הַחֲבֵרָה כִּךְ שִׁשְׁעוֹר הַחֲזוּקָה שֶׁל מֵר אֶטְרַקְצִי לְמוֹעֵד זֶה עוֹמֵד עַל 48.33%. לְפִרְטִים בְּדִבְרֵי הַחֲזוּקוֹת בְּעִלֵּי עֵינַיִן בְּנִיירוֹת עֶרֶךְ שֶׁל הַחֲבֵרָה לְיוֹם 31 בְּדִצְמֵבֶר 2022 רְאוּ דוֹחַ מִיִּדֵּי שֶׁהַחֲבֵרָה פִּרְסָמָה בְּיוֹם 5 בִּינוּאָר 2023 (מִס' אִסְמַכְתָּא: 2023-01-002698), הַנִּכְלָל כָּאֵן עַל דֶּרֶךְ הַהֲפָנִיָּה.

3.8.

לְפִרְטִים בְּנוֹגַע לְרַכִּישוֹת עֲצֻמִּיּוֹת שֶׁל מַנְיוֹת הַחֲבֵרָה עַל יְדֵי הַחֲבֵרָה רְאוּ סְעִיף 4.5 לְהֵלֵךְ.

4.

חֲלֻקַּת דִּיבִידָנִים וְשׁוֹנוֹת

4.1.

בְּיוֹם 30 בְּאוֹגוּסְט 2018 הַחֲלִיט דִּירֶקְטוֹרִיוֹן הַחֲבֵרָה לֵאמֹץ מִדִּינִיּוֹת חֲלֻקַּת דִּיבִידָנִים, לְפִיּה, הַחֲבֵרָה תַּחֲלֶק מִיִּדֵּי שְׁנָה עַד 25% מֵהַרוּחַ הַנִּקֵּי הַשְּׁנָתִי הָרָאוּי לְחֲלֻקָּה שֶׁל הַחֲבֵרָה. הַמִּדִּינִיּוֹת הָאֵמוּרָה כְּפֻפָּה לִכְךְ שֶׁבְּמוֹעֵד הַחֲלֻקָּה הַחֲבֵרָה תַּעֲמוּד בְּמַבְחָנֵי הַחֲלֻקָּה, הַקְּבוּעִים בַּהוֹרָאוֹת הַדִּין וּבְמַגְבָּלוֹת וּבַהוֹרָאוֹת הַקְּבוּעוֹת בְּשִׁטְרֵי הַנִּאֲמָנוֹת שֶׁל אֲגָרוֹת הַחוּב, שֶׁהַחֲבֵרָה הִנְפִיקָה וְאוֹ תַנְפִּיק לְצִיבוֹר (וְשִׁיחֵהוּ בְּמַחְזוֹר בְּמוֹעֵד הַחֲלֻקָּה). הַמִּדִּינִיּוֹת חָלָה לְרֵאשׁוֹנָה בְּגִין רוּחֵי הַחֲבֵרָה בְּגִין שְׁנַת 2018 וְהַחֵל מְמוֹעֵד אִישׁוּר הַדּוֹחוֹת הַכְּסָפִיִּים הַמֵּאוּחָדִים שֶׁל הַחֲבֵרָה לְשְׁנַת 2018. חֲלֻקָּה בְּפוֹעַל מוֹתֵנִית בְּאִישׁוּר דִּירֶקְטוֹרִיוֹן הַחֲבֵרָה בְּכַפּוֹף לְכָל דִּין אוֹ הִסָּכֵם שֶׁהַחֲבֵרָה צָד לוֹ.

4.2.

בְּיוֹם 15 בְּמָרֵץ 2022 אִישׁר דִּירֶקְטוֹרִיוֹן הַחֲבֵרָה כִּי הַחֵל מִשְׁנַת 2022 יִחֻלַּק הַדִּיבִידָנִים בְּשְׁנֵי מוֹעֲדִים: הָאֶחָד לְאַחֵר אִישׁוּר הַדּוֹחוֹת הַחֲצִי שְׁנָתִיִּים (דּוֹחוֹת הַרְבַּעוֹן הַשְּׁנִי), וְהַשְּׁנִי מִיִּדֵּי לְאַחֵר אִישׁוּר הַדּוֹחוֹת הַשְּׁנָתִיִּים. בְּכָל מִקְרָה הַדִּיבִידָנִים לֹא יַעֲבוֹר אֶת הַמִּדִּינִיּוֹת שֶׁאוֹשֶׁרָה בְּדִירֶקְטוֹרִיוֹן הַחֲבֵרָה לְפִיּה יִחֻלַּק דִּיבִידָנִים עַד לְשִׁיעוֹר שֶׁל 25% מֵהַרוּחַ הַנִּקֵּי לֹא רוּחוּסִים הַנוֹבְעִים הַתִּאֲמָנוֹת שׁוּי שֶׁל נִדְל"ן לְהִשְׁקָעָה. עוֹד הַחֲלִיט הַדִּירֶקְטוֹרִיוֹן בְּאוֹתוֹ יוֹם לְהַמְלִיץ לְאִסְפִּיָּה הַכִּלְלִית שֶׁל בְּעִלֵּי הַמַּנְיוֹת עַל חֲלֻקַּת דִּיבִידָנִים בְּמִזְוֶמֶן בְּסֶךְ 8,000 אֲלָפֵי ש"ח, הַמַּהוּוֹה 0.0313 ש"ח לְכָל מַנְיָה רִגִּילָה לֹא עֶרֶךְ נִקּוּב שֶׁל הַחֲבֵרָה. בְּהַמְשָׁךְ לְהַחֲלִט הַדִּירֶקְטוֹרִיוֹן, בְּיוֹם 13 בְּאַפְרִיל 2022 אִישְׁרָה הָאִסְפִּיָּה הַכִּלְלִית שֶׁל בְּעִלֵּי הַמַּנְיוֹת אֶת חֲלֻקַּת הַדִּיבִידָנִים כְּאִמּוֹר.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות והחלטות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 026046-01-2022), דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 028500-01-2022), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 039675-01-2022) ודוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן לניירות ערך שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 039660-01-2022), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

- 4.3. 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.
- 4.4. ביום 16 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.03119 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה.
- 4.5. ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: **"תוכנית הרכישה"**) וביום 22 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה על הארכת תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי) עד ליום 31 במאי 2024.

בטרם אישורה של הארכת תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה לסך של 159,839 אלפי ש"ח, בניכוי סכום הרכישה העצמית עד כה יתרת רווחים ראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 147,036 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון – להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומם של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד הארכת התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

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

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

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

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

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

4.7 להלן ריכוז חלוקת דיבידנדים בשנים 2022-2023

תאריך חלוקה	סכום שחולק (באלפי ש"ח)	סכום שחולק למניה (בש"ח)
15 במרץ 2022	8,000	0.031
23 באוגוסט 2022	6,000	0.023
15 במרץ 2023	8,000	0.031
22 באוגוסט 2023	10,000	0.038

4.8 מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד

4.8.1 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 בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה):

אגרות החוב	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)
אג"ח (סדרה ט"ו)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-250 מיליוני ש"ח. 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. 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. 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. ה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו).	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות
אג"ח (סדרה ט"ז)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: 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. 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 כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז) (שפורסם ביום 26 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057961) 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 ט"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap. 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).	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות

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

הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	אגרות החוב
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: 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. 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. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. 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. ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז)) לא יעלה על 75%. ו. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).	אג"ח (סדרה י"ז)
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות. ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 68%. ו. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ח).	אג"ח (סדרה י"ח)

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

4.8.2. כמו כן, קיימות מגבלות על פי הסכמי ליווי בנקאי בהם מתקשרות חברות הקבוצה מעת לעת ביחס להקמתם של הפרויקטים השונים של הקבוצה כמפורט בסעיף 23.1 להלן, אשר ככלל אינן מחמירות ביחס למגבלות הקיימות מכוח הוראות שטרי הנאמנות כמפורט לעיל.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

5.

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

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

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

6.

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:

הכלכלה הישראלית

6.1

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

2021	2022	2023	
1,417	1,581	1,619	תוצר מקומי גולמי (מליארדי ש"ח)
8.1%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתמ"ג
2.4%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה
0.1%	3.25%	4.75%	שיעור ריבית (סוף שנה)
5.6%	4.8%	2.0%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
5.0%	4.3%	6.1%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)

שיעור האינפלציה בשנת 2023 עמד על כ- 3.3%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 5.3% בשנת 2022. שיעור האינפלציה בשנת 2023 עמד ביעד שקבע בנק ישראל, והיה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות – כ- 3.4% לשנה בארה"ב, וכ- 4% לשנה באנגליה. ריסון האינפלציה נגרם בעיקר כתוצאה מהעלאת הריבית בשיעור חד על ידי בנק ישראל, וכן עקב ירידה בביקושים, כחלק ממגמה עולמית בכלל ומקומית בפרט.

במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2024³ (להלן: "תחזית בנק ישראל לשנת 2024"), העריכו הכותבים כי: (א) התוצר בשנים 2024 ו- 2025 יצמח בשיעורים של 2% ו- 5%, בהתאמה, לאחר שעמד על כ- 2% בשנת 2023; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2024 ובשנת 2025 יעמוד על 2.4% ו- 2.0%, בהתאמה; ו-(ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.0%-3.75% בממוצע ברבעון הרביעי של 2024. התמתנות קצב האינפלציה הצפוי בתקופת התחזית מושפעת, בין היתר, מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם, אך גם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע.

הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה

6.2

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

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

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

3 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il)

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. כמו כן, עלול המצב הבטחוני לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והמצור על רצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. נכון למועד אישור הדוח הפעילות בכל אתרי החברה חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, אולם החל מחודש דצמבר 2023 ועד למועד הדוח, מורגשת התאוששות בקצב המכירות. מאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך, ופתיחת מלחמה גם בחזית הצפונית של ישראל, כרוכים בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

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

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו, לאור זאת שאין לחברה צורך לממן קרקעות עד מועד הבשלת הסטטוס שלהן לבניה. בנוסף, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 החלה החברה בבניית שני פרויקטים חדשים בגבעתיים וברמת השרון, זכתה במספר מכרזים לפרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ולהערכתה בתום המלחמה תהיה מוכנה להמשיך הרחבת פעילותה העסקית.

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

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

6.4

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית במצב הבטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים בענף הנדל"ן ולפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייזרות 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 2023 התחזק שער החליפין של הדולר לעומת השקל בשיעור של 3%, ושער החליפין של האירו התחזק לעומת השקל בשיעור של 6.8%.

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

בשנת 2023 קצב עליית מחירי הדירות הואט ביחס לשנת 2022, אך עדין המשיך לעלות, והגיע לשיעור עליה של כ-3%, קצב נמוך באופן משמעותי בהשוואה לקצב בשנים האחרונות. בשנת 2023 נמכרו 66,590 דירות, ירידה בשיעור כ-35% ביחס לשנת 2022. שנת 2023 התאפיינה בירידה בקצב התחלות הבניה, כתוצאה מקשיי מימון ושיווק בקרב יזמי נדלן, וכן כתוצאה מהמצב הבטחוני הקשה ששורר בארץ. קצב שווק הקרקעות על ידי המדינה הואט משמעותית והדבר עלול להביא למחסור בהיצע דירות ולעליית מחיר עתידית. 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.

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. במהלך שנת 2022, החל בנק ישראל בהעלאת הריבית, שגרמה בפועל להצטננות הלחצים לעליית מחירי הדיור מהסיבות הבאות: התיקרות המשכנתאות, הקטנת האטרקטיביות למשקיעים עקב אלטרנטיבה של ריבית חסרת סיכון סבירה על הכסף, פגיעה בחלק מהחברות היזמיות שמתקשות להוציא פרויקטים חדשים ונאלצות לתת הטבות שיווק לרוכשים. גם המצב הבטחוני מאז ה-7 באוקטובר 2023 פגע בביקוש לדיור. בחודשים האחרונים ישנה ציפייה להורדת הריבית, שלראשונה זה שנים, הופחתה בפועל בחודש ינואר 2024, לשיעור 4.5%, ועל פי תחזית בנק ישראל מגמת ההפחתה תמשיך כאמור לעיל. עובדה זו עשויה לעודד את הביקושים לדיור בטווח הבינוני והארוך, ואף להעלות את מחירי הדיור. בנוסף, גם שיפור באוירה הכלכלית וסיום מצב הלחימה בארץ עשוי לתרום לגידול בביקוש לדיור.

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 לגרום עלייה של מדד תשומות הבניה למגורים. בשנת 2023 עלה מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור 2%, לעומת עליה של כ-4.8% בשנת 2022. ההתמתנות בשיעור עליית המדד נובעת בעיקר מהירידה העולמית במחירי הסחורות וההובלה.

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 בחוזי 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.

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 הביקוש לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות למגורים עבור עצמם והן מצד משקיעים. יצוין, כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות, כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", המתמרכים חברות עסקיות להיכנס לשוק זה. יש לציין שבסביבת ריבית גבוהה, כפי הריבית העכשווית המודל הכלכלי של דיור להשכרה אינו מספק.

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

6.13 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

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 ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

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

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

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על מסלולי ההתחדשות העירונית והיתכנותם הכלכלית; קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל

על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים ועוד.

תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "**התכנית**").⁴ התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור 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 שנתי), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבניה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל- 300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור. 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.

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

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

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

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

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

7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים 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), 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 פיננסים.

7.1.3. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 115 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-52,452 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-40,362 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 106 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-49,938 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ-38,123 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 13 להלן.

7.1.6. בניית הפרויקטים מתבצעת באמצעות קבלנים ראשיים "עד מפתח", עמם מתקשרת החברה ו/או החברות הבנות בהסכם פאוולי ביחס לכל פרויקט. למידע אודות עקרונות עיקריים של הסכמים עם קבלנים ראשיים כאמור ראו סעיף 21 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

בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ-17.1%. ברם, החל מהרבעון הרביעי של 2022 ועד למועד הדוח התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בכ-3% בלבד בשנת 2023, זאת על רקע הירידה המהותית בכמות העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות שנרשמו החל מהמחצית השנייה של שנת 2022, כמפורט לעיל. עליית מחירי הדירות בשנים 2021-2022 נבעה להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות לא הצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש, שהתגבר בתקופת הקורונה, ועקב עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה. עקב עליית הריבית, והמצב הבטחוני, הואט קצב עליית מחירי הדיור בשנת 2023.

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

החל מהמחצית 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 2024 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

7.1.10. תחום הנדל"ן היזמי וענף הבניה למגורים בישראל – כללי

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 ביורוקרטיים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

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

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

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

בשנת 2023 נבלמה העלייה החדה במחירי הדיור שחלה בשנים 2021-2021, וזאת, כאמור לעיל, כתוצאה מהסיבות האמורות לעיל ובעיקר עליית הריבית והמצב הבטחוני. החל מחודש דצמבר 2023, הציפיות לירידת הריבית וחזרת המשק לשגרה, מורגש שיפור בביקוש לדיור, בעיקר באזורי ביקוש, אך עדין ללא שינוי בתחום מגורי היוקרה שנותר מאחור.

על-פי נתוני הלמ"ס ומשרד האוצר, בשנת 2023 נמכרו כ-27,930 דירות חדשות, ירידה של 31% לעומת שנת 2022 ובנוסף נמכרו 38,660 דירות יד שנייה, ירידה של 38% לעומת שנת 2022. כמו כן, נכון לסוף שנת 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-67,760 יח"ד, לעומת 53,542 יח"ד בסוף שנת 2022. בשוק הנדל"ן למגורים בישראל המחירים עלו בעקביות ב-10 השנים האחרונות, בעיקר כתוצאה מעודף ביקוש על היצע, ריבית נמוכה, שיעור צמיחת אוכלוסייה גבוה ביחס למרבית המדינות המפותחות, ועליה בתוחלת החיים. פרמטרים אלו, בתוספת הערכות כי הריבית צפויה לרדת ע"פ הערכות בנק ישראל, וכן הציפייה לסיום המלחמה, תומכות ביציבות מחירי שוק הבניה למגורים בטווח הבינוני והארוך.

7.1.11. התחדשות עירונית

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

מגמת עליית מחירי הדיור 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 מטר" וכן, במהלך שנת 2017 נכנס לתוקפו חוק "דירה שלישית". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח.

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

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

מסלול רשויות – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פנימי-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-פנימי (כלומר כשבניית הפרויקט

מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקט 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) (השת"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל להלן:

"הרפורמה" או "חוק ההסדרים" אשר עיקרה 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 שלחם מוצמדים 2/3 מרכוש המשותף עובר למועד הרפורמה).

נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון 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 ליזם.

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

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

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

בנוסף, נקבעו בחוק פינוי ובינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור. במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו מספר תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בפסקה (א) לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27 (ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. כמו כן, חלק מהתיקונים שבוצעו בחוק עידוד פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם. חוק פינוי ובינוי כולל הוראות בנוגע לצורתה ותוכנה של עסקה, הקובע בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות שקבע שר המשפטים לפירוט התנאים לביטול ההסכם.

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024

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

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

7.1.12

ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שעניינו החלפת הפטור ממע"מ על מתן שירותי בניה 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 היום (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-49לג 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 ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תוכנית התמ"א. תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017.

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

"מס מטור" – חוק ההסדרים קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטורפולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלותב"מתחמי ההשפעה⁷, וכן תו כניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

"שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית⁸. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בעניין "דיור בהישג יד"; (ב) הוספת שימושי מגורים למגרש ביעוד תעסוקה או למסחר⁹ 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.

במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות מס נוספות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבניה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49כב(4א) לחוק מיסוי מקרקעין. בנוסף, החילו על בניין המיועד לעיבוי במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו- (2) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בניה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסוימים הקבועים בחוק.

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.

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

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

9 למעט בשטח מגרש 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, וכן מושפע מהמצב הביטחוני ולאחרונה מאירוע מלחמת חרבות ברזל.

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 לייזומם 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 תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכנית 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 נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

(ב) הארכת הקלות המס מתוקף תמ"א 38 - ביום 4 ביולי 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.12 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 29 להלן.

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

7.3. **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות** - ראו האמור בסעיף 2 לפרק ב' (דוח 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, 12 ו-14 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 27 להלן.

7.6. **השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות**

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 20 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, להתאים 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 17 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 18 להלן.

8. תיאור מצרפי

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חקיקה נדל"ן יזמי"). יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמץ בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

8.1. תמצית התוצאות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
אלפי ש"ח			
820,962	845,203	1,039,871	
			הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
86,077	121,978	141,549	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
86,077	121,978	141,549	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
1,767,221	2,599,356	3,142,124	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

8.2. פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח (שנת 2023) ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2023) (להלן: "פרויקט בהקמה").

ישראל	נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ש"ח)
2,625	מס' יחיד כולל בפרויקטים בהקמה (*)
2,010,811	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
1,407,199	רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה
177	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,011	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
75	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 חקיקה נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב").

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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח				
17,197	232,553	רבעון 1	שנת 2024	
15,773	237,201	רבעון 2		
174,673	229,813	רבעון 3		
461,954	204,354	רבעון 4		
485,327	629,448	שנת 2025		
920,375	433,850	שנת 2026		
446,853	81,663	שנת 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 33 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 31.12.2023) (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 14 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 31.12.2023 - 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 בפרוייקט (%)	סה"כ יח"ד בפרוייקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2023 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2023	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרוייקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרוייקט
								31.12.2022	31.12.2023	סמוך למועד הדוח							
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	ל.ר	2020	2025	100%	154	84	50%	131	136	136	18	312,136	286,098	47,789	26,038	8%	68,627
מגרש 210/ח	ל.ר	2022	2024	100%	36	135	94%	32	34	34	2	108,587	88,862	1,299	19,724	18%	20,985
אונלי גבעתיים [פינוי בינוי]	ל.ר	2023	2027	100%	108	107	7%	40	44	48	64	454,219	322,118	49,088	132,102	29%	162,399
בן שמן מגרש 104	ל.ר	2022	2025	100%	102	108	27%	56	71	73	31	228,872	170,996	17,174	57,876	25%	71,066
אמפייר - רמת גן [פינוי בינוי]	ל.ר	2023	2027	70%	110	104	15%	45	51	51	59	453,711	324,264	55,707	129,447	29%	175,149
אאורה ים [פינוי בינוי]	ל.ר	2023	2027	80%	97	114	11%	12	35	35	62	366,374	251,524	36,706	114,850	31%	144,319

9.2. נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם הפרוייקט ומיקומו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023			סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ רווח גולמי שיעור צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרוייקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור							
							מקדמות שנתקבלו (*)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (*)									
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	127,016	67,716	4,663	32,402	54,302	-	31.8	28.2	119,980	91,651	158,458	46,062	62,027	31.5	192,156	16,030	8%
מגרש 210 ח/370	30,399	33,961	6,713	11,750	6,039	-	23.4	23.8	95,946	67,442	31,547	7,321	9,598	24.2	12,641	2,296	18%
אונלי גבעתיים [פינוי בינוי]	68,261	1,742	1,173	13,983	236,958	40.6	36.8	39.5	11,417	46,290	116,811	54,580	291,118	41.1	442,802	128,781	29%
בן שמן מגרש 104	57,864	19,662	2,724	5,092	85,654	19.7	20.3	20.0	36,520	41,535	103,832	31,138	83,506	22.0	192,352	48,641	25%
אמפייר - רמת גן [פינוי בינוי]	69,024	12,276	1,537	15,552	225,874	-	29.6	30.1	24,340	34,094	122,209	64,495	297,408	35.6	429,370	122,502	29%
אאורה ים [פינוי בת בינוי]	45,471	3,678	1,774	18,506	182,095	-	32.5	31.2	11,295	21,845	88,412	48,535	256,117	25.0	355,079	111,309	31%
סה"כ	398,035	139,035	18,584	97,285	790,922	-			299,498	302,857	621,269	252,131	999,774		1,624,400	429,559	

(*) נתוני ההכנסות כוללים הכנסות משירותי בנייה.

9.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)															
שם הפרוייקט	מיקום הפרוייקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבני ה	חלק התאגיד האפרטיבי בפרוייקט ליום 31.12.2023	יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2023	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2023	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות:				רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	רווח גולמי צפוי במלאי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
									2023/Q1	2023/Q2	2023/Q3	2023/Q4			
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	יהוד	2014	2017	2021	100%	2	8,064	115	1	2	0	5	36	8,100	0.4%

נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ :					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	2023/Q4	2023/Q3	2023/Q2	2023/Q1	
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	20.5	21.5	20.3	-	19.7	35

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות בסעיפים 9.4-9.1 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 הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

10. פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 14 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2024; 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 2023 הינם בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	תל אביב	פינוי בינוי	8,220	2024	2027	כן	100%	85	82	85	82
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	פינוי בינוי	12,753	2024	2027	כן	100%	89	77	89	77
אליהו ברלין	תל אביב	2017	55,088	2024	2027	כן	100%	41	125	41	125
מע"ר 3 - לוד	לוד	2017	81,899	2024	2028	לא	81%	355	91	355	91
מתחם ש.ח.ל לוד	לוד	2021	211,514	2024	2027	לא	100%	620	107	620	107
גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	פינוי בינוי	7,050	2024	2029	לא	100%	557	115	557	115
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	פינוי בינוי	2,071	2024	2028	לא	100%	444	115	444	115
חדרה רסקו	חדרה	פינוי בינוי	3,504	2024	2027	לא	100%	530	112	530	112
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (*)	כרכום	(*)	1,002	2024	2027	לא	100%	200	145	200	145
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	פינוי בינוי	5,938	2024	2028	לא	100%	526	92	526	92
תל עדשים	עפולה	2022	7,094	2024	2027	לא	100%	156	95	156	95
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	פינוי בינוי	6,170	2024	2028	לא	100%	1,558	106	1,558	106

10.2. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם הפרוייקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023		סה"כ רווח גולמי הוכר שטרם הוכר	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרוייקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (1)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (2)
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:						
רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	16	885	7,319	121,178	35.8	42	15,205	81,666	79,287	36.5	46,760	176,158	27%	
סרלין חולון[פינוי בינוי]	2,143	196	10,414	84,554	30.5	23	9,370	35,813	77,451	32.6	25,326	122,633	21%	
אליהו ברלין	37,970	12,454	4,663	90,973	50.7	2	51	9,439	171,737	68.7	35,166	181,227	19%	
מע"ר 3 - לוד	53,114	15,803	15,011	513,326	-	-	-	-	726,739	22.4	129,486	726,739	18%	
מתחם ש.ה.ל לוד	192,474	17,409	1,631	662,454	-	-	-	-	1,129,987	17.1	256,019	1,129,987	23%	
גבעתיים – רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינו בינוי]	1,203	712	5,134	1,182,611	-	-	-	-	1,525,215	36.4	335,554	1,525,215	22%	
מתחם שוק אשכנזי – יהוד [פינוי בינוי]	0	90	1,980	625,321	-	-	-	-	778,018	20.4	150,625	778,018	19%	
חדרה רסקו	-	71	3,432	646,519	-	-	-	-	794,698	16.4	144,676	794,698	18%	
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (*)	0	-	1,002	261,378	-	-	-	-	292,050	10.1	29,671	292,050	10%	
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	0	705	5,233	815,727	-	-	-	-	1,121,001	31.3	299,336	1,121,001	27%	

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם הפרוייקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתנו לגבינו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרוייקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (1)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (2)
							יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	מקדמות שנתקבלו					
תל עדשים	6,573	302	219	149,026	-	-	-	215,385	14.5	215,385	59,264	28%	
בן צבי – שמורק, נתניה [פנינו בינו]	-	549	5,620	2,195,035	-	-	-	2,675,235	19.9	2,675,235	474,030	18%	

(1) כולל הכנסות מממן שירותי בנייה לבעלי הקרקע.

(2) מחיר ממוצע למ"ר בגין יח"ד לשיווק.

(*) הפרויקט מבוצע באמצעות מתן שירותי בניה לרוכשי זכויות בקרקע

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 הוכר, סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי עתודת קרקע הינה קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ואשר להערכת הנהלת החברה הקמת הפרויקט על עתודת הקרקע כאמור אינה צפויה להתחיל בשנת 2024 ולא התקבל לגביו היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				סטטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)	יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע / ייעוד אחר	
קרקע באילת	אילת	2017	5,072	3,039	522	-	100%	526.0	יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	5 יח"ד	105 מ"ר	התקבל היתר בניה. טרם נקבע מועד תחילת הבניה.

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה/ סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	92%	11	9.52	9.52	84 יח"ד + מרפסת + חניה	716 יח"ד	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או ההתחייבות לדיירים	מרץ 22 / דצמ' 25	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית והמחוזית לתוספת יחידות דיור
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	88%	11	3.95	3.95	76 יח"ד + מרפסת + חניה	224 יח"ד	כני"ל	ינו' 21 / דצמ' 24	תב"ע אושרה להפקדה בועדה המחוזית
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי (3)]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	86%	8	3.23	3.23	264 יח"ד + מרפסת + חניה + 25 מ"ר	588 יח"ד + שטחי משחר	כני"ל	אוק' 17 / דצמ' 26	לפני דיון להפקדה במחוז, העירייה הצטרפה כמגישה
דנין בת ים [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	8	4.17	4.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	152 יח"ד	כני"ל	אוג' - 22 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	11	3.17	3.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	104 יח"ד	כני"ל	יולי 17 / דצמ' 25	תב"ע לפני דיון בהתנגדויות בועדה מקומית ומתן תוקף
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	83%	16	4.44	4.44	90 יח"ד + מרפסת + חניה	310 יח"ד	כני"ל	אוק' 22 / דצמ' 26	תב"ע במסלול רשויות
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	33	4.30	4.30	216 יח"ד + מרפסת + חניה	713 יח"ד	כני"ל	דצמ' 19 / דצמ' 25	תב"ע נקלטה בועדה המחוזית
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי (3)]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	44	3.95	3.95	228 יח"ד + מרפסת + חניה	672 יח"ד	כני"ל	אפר' 22 / דצמ' 26	תב"ע במסלול רשויות, מצטרפים כיום מוביל
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	81%	0	3.08	3.08	52 יח"ד + מרפסת + חניה	108 יח"ד	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	הכנת תכנית עיצוב לפי תב"ע מאושרת
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי (3)]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	13	3.18	3.18	220 יח"ד + מרפסת + חניה + 25 מ"ר	480 יח"ד + שטחי משחר	כני"ל	ספט' 18 / דצמ' 26	התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת תימונות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
אבן יהודה [פינוי בינוי]	114 / 281 / 395	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	15	3.46	3.46	מרפסת + חניה 31+ מ"ר	281 יח"ד	כני"ל	ספט' 14 / דצמ' 26	תכנית בשלבי עמידה בתנאי סף במחוז, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית צורפה כיום התכנית
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	64 / 156 / 220	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	12	3.44	3.44	64 יח"ד + מרפסת + חניה	156 יח"ד	כני"ל	יוני 21 / דצמ' 25	תכנית במסלול רשויות (יום מוביל)
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	69 / 139 / 208	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	21	3.01	3.01	69 יח"ד + מרפסת + חניה	139 יח"ד	כני"ל	מרץ 17 / דצמ' 25	תבי"ע מאושרת
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	1,440 / 1,728 / 288	אישור בית משפט, הסכמת 100% מהדיירים	16	6.00	6.00	288 דירות מרפסת + חניה	1,440 יח"ד + שטחי מסחר	כני"ל	אוק' 18 / דצמ' 25	תבי"ע בתוקף, החברה פועלת להגדלת זכויות ונמצאת בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	61 / 152 / 213	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	12	3.49	3.49	61 יח"ד + מרפסת + חניה	152 יח"ד	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
רח' שמואל שרירא	64 / 141 / 205	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	16	3.20	3.20	64 יח"ד + מרפסת + חניה	141 יח"ד	כני"ל	ינו' 24 / דצמ' 27	תבי"ע לפני קליטה בוועדה המחוזית
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	72 / 208 / 280	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	11	3.89	3.89	72 יח"ד + מרפסת + חניה	208 יח"ד	כני"ל	דצמ' 22 - דצמ' 27	תכנית במסלול רשויות (יום מוביל)
פינסקר , פתח תקווה [פינוי בינוי]	90 / 290 / 380	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	21	4.22	4.22	90 יח"ד + מרפסת + חניה	290 יח"ד	כני"ל	דצמ' 22 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	56 / 146 / 202	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	13	3.61	3.61	56 יח"ד + מרפסת + חניה	146 יח"ד	כני"ל	מרץ 19 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	30 / 60 / 90	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	11	3.00	3.00	30 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד	כני"ל	אוג' 22 / דצמ' 26	שלב ראשוני של קידום תבי"ע לפי תקן 21
דרך בית לחם ירושלים [פינוי בינוי]	64 / 225 / 289	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	17	4.52	4.52	64 יח"ד + מרפסת + חניה	225 יח"ד	כני"ל	ספט' 21 / דצמ' 25	תבי"ע במסלול רשויות בשלב הפקדה

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור זכויות הקבוצה ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת תתימות / צפי מועד סיום תתימות	סטטוס תכנוני
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	56 / 212 / 268	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	4	4.79	4.79	16 מטר תוספת + מרפסת + חניה ומחסן	212 יח"ד	כני"ל	מרץ 18 / דצמ' 25	תבי"ע במסלול רשויות בשלב הפקדה
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי] (4)	144 / 212 / 356	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	19	2.47	2.47	144 דירות בשטח 91 מ"ר מרפסת + חניה	212 יח"ד	כני"ל	מרץ 17 / דצמ' 25	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
קריית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	170 / 566 / 736	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	36	4.33	4.33	170 יח"ד + מרפסת + חניה	566 יח"ד	כני"ל	ספט' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	330 / 750 / 1,080	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	5	3.27	3.27	330 דירות מרפסת + חניה	750 יח"ד + מסחר	כני"ל	יולי - 17 / דצמ' 25	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	176 / 294 / 470	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	34	2.67	2.67	176 יח"ד + מרפסת + חניה	294 יח"ד	כני"ל	מרץ - 21 / דצמ' 25	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	80 / 550 / 630	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	15	7.88	7.88	80 יח"ד + מרפסת + חניה	550 יח"ד	כני"ל	אוק' - 22 / דצמ' 27	תכנית שמקודמת ע"י הרשות ור.מ.י, נמצאת בשלבים ראשוניים, התחלנו הליך של הכרה כיום מוביל
כנלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	116 / 184 / 300	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	29	2.59	2.59	116 יח"ד + מרפסת + חניה	184 יח"ד	כני"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	תכנית במסלול רשויות (יזם מוביל)
קרית משה – רחובות [פינוי בינוי]	224 / 455 / 679	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	39	3.03	3.03	224 יח"ד + מרפסת + חניה	455 יח"ד	כני"ל	דצמ' 21 / דצמ' 25	תבי"ע בתוקף במסלול רשויות
יהוד כנלסון [פינוי בינוי]	48 / 144 / 192	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	9	4.00	4.00	48 יח"ד + מרפסת + חניה	144 יח"ד	כני"ל	יוני 21 / דצמ' 25	תבי"ע אושרה להפקדה בועדה המחוזית
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי] (3)	72 / 162 / 234	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	13	3.25	3.25	72 יח"ד + מרפסת + חניה	162 יח"ד	כני"ל	מאי 16 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית
רובינשטיין, יפו- 50% [פינוי בינוי]	334 / 666 / 1,000	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תבי"ע	66	2.99	2.99	334 יח"ד + מרפסת + חניה	666 יח"ד	כני"ל	פבר' 21 / דצמ' 26	העירייה מקדמת תכנית, טרם הופקדה

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה/ סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקר זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	127 / 203 / 330	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	29	2.60	2.60	127 יח"ד + מרפסת + חניה	203 יח"ד	כני"ל	יוני 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
יוספטל מתחם 5 [פינוי בינוי]	96 / 306 / 402	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	13	4.19	4.19	96 יח"ד + מרפסת + חניה	306 יח"ד	כני"ל	מאי 23 / דצמי 27	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
קוגל - מתחם דרומי	50 / 120 / 170	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	25	3.40	3.40	184 יח"ד + מרפסת + חניה	120 יח"ד	כני"ל	ינו' 20 / דצמי 26	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	36 / 280 / 316	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	7	8.78	8.78	מרפסת + חניה + 25 מ"ר	280 יח"ד	כני"ל	יוני 19 / דצמי 25	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית והמחוזית- התקיים פרה רולינג עם המחוז
קוגל - מתחם 8	85 / 215 / 300	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	19	3.53	3.53	184 יח"ד + מרפסת + חניה	215 יח"ד	כני"ל	דצמי 20 / דצמי 26	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	93 / 269 / 362	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	20	3.89	3.89	184 יח"ד + מרפסת + חניה	269 יח"ד	כני"ל	ינו' 20 / דצמי 26	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	144 / 432 / 576	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	29	4.00	4.00	144 יח"ד + מרפסת + חניה	432 יח"ד	כני"ל	פבר' 23 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית
ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	79 / 161 / 240	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	15	3.04	3.04	79 יח"ד + מרפסת + חניה	161 יח"ד	כני"ל	אוג' 21 / דצמי 26	תכנית במסלול רשויות
יוספטל, לוד (מתחם Y)	144 / 431 / 575	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	27	3.99	3.99	144 יח"ד + מרפסת + חניה	431 יח"ד	כני"ל	אוק' 23 / דצמי 27	תב"ע במסלול רשויות
יוספטל מתחם 1 [פינוי בינוי]	96 / 306 / 402	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	13	4.19	4.19	96 יח"ד + מרפסת + חניה	306 יח"ד	כני"ל	מאי 23 / דצמי 27	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	90 / 168 / 258	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	14	2.87	2.87	90 יח"ד + מרפסת + חניה	168 יח"ד	כני"ל	אוק' 22 / דצמי 27	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	65 / 141 / 206	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	12	3.17	3.17	65 יח"ד + מרפסת + חניה	141 יח"ד	כני"ל	ספט' 22 / דצמי 27	תכנית בתוקף בקידום תכנית איחוד וחלוקה

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציית של הטיפול החשבונאי הכספיים	מועד התחלת מועד / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	57%	7	9.52	9.52	48 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	יולי 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
למרחב, פרדס חנה (3)	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	55%	5	4.65	4.65	31 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	ינו' 23 / דצמי 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
ויצמן 2-22 יחוד [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	23	4.00	4.00	144 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	פבר' 21 / דצמי 25	בשלב תיאום מתקדמים מול העירייה
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	51%	13	4.17	4.17	72 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	דצמי 22 / דצמי 26	תב"ע מאושרת
הרצליה – מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	1	3.25	3.25	מרפסת + חניה 25 מ"ר	כני"ל	יולי 18 / דצמי 25	בשלב תיאום מתקדמים מול העירייה והצגת התכנית לציבור
הגולן	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	24	6.41	6.41	156 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	ינו' 24 / דצמי 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48%	10	3.30	3.30	100 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	מאי 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	43%	20	4.58	4.58	120 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	יולי 22 / דצמי 26	תחילת תכנון
אלי כחן, נהריה	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	43%	30	6.77	6.77	192 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	נוב' 23 / דצמי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
ידידיה-קומבינציה/התחדשות עירונית	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	42%	72	ל.ר	ל.ר	144 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	יולי 20 / דצמי 25	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
התורמוס, ראשון לציון	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	41%	16	3.89	3.89	72 יח"ד + מרפסת + חניה	כני"ל	יוני 23 / דצמי 27	גיבוש הסכם

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה מהסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור זכויות הקבוצה מהסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי סיום חתימות	סטטוס תכנוני
מלל, רמת גן [פינוי בינוי] (3)	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	40%	11	3.06	3.06	49 יח"ד + מרפסת + חניה	101 יח"ד	כני"ל	ינו' 23 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	38%	22	9.00	9.00	160 יח"ד + מרפסת + חניה	1,280 יח"ד	כני"ל	פבר' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	35%	20	3.30	3.30	89 יח"ד + מרפסת + חניה	205 יח"ד	כני"ל	מרץ 23 / דצמ' 27	גיבוש הסכם
רמת גן רחוב הרא"ה – לב הזהב [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	35%	9	3.34	3.34	38 יח"ד + מרפסת + חניה	89 יח"ד	כני"ל	אוג' 23 / דצמ' 27	גיבוש הסכם
יוספטל, אשדוד	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	30%	41	3.53	3.53	200 יח"ד + מרפסת + חניה	505 יח"ד	כני"ל	אוג' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	30%	31	5.06	5.06	173 יח"ד + מרפסת + חניה	702 יח"ד	כני"ל	יוני 23 / דצמ' 27	גיבוש הסכם
אופקים	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	30%	40	5.51	5.51	254 יח"ד + מרפסת + חניה	1,146 יח"ד	כני"ל	פבר' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית
יוספטל מתחם 2 [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	17%	18	4.00	4.00	136 יח"ד + מרפסת + חניה	408 יח"ד	כני"ל	ינו' 24 / דצמ' 27	תביע בתוקף במסלול רשויות
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	12%	38	3.13	3.13	250 יח"ד + מרפסת + חניה	532 יח"ד	כני"ל	ינו' 19 / דצמ' 26	לאחר אישור עקרוני של אד' העיר בקידום תביע מול הועדה המקומית
חנקין [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	11%	13	4.00	4.00	76 יח"ד + מרפסת + חניה	228 יח"ד	כני"ל	מרץ 21 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
החי"ם חולון [פינוי בינוי] (3)	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	טרם החל	28	4.01	4.01	162 יח"ד + מרפסת + חניה	488 יח"ד	כני"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תביע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תביע	טרם החל	27	3.98	3.98	137 יח"ד + מרפסת + חניה	408 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפנינו הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת מועד / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	17	2.60	2.60	63 יח"ד + מרפסת + חניה	101 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
קרית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	13	4.38	4.38	80 יח"ד + מרפסת + חניה	270 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
קרית אליעזר 9, חיפה [פינוי בינוי]	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	14	4.30	4.30	96 יח"ד + מרפסת + חניה	317 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	21	4.00	4.00	112 יח"ד + מרפסת + חניה	336 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
הרב מימון, נווה שאנן	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	12	4.24	4.24	59 יח"ד + מרפסת + חניה	191 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
מתחם האורן	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	6	3.69	3.69	42 יח"ד + מרפסת + חניה	113 יח"ד	כני"ל	טרם החל	תב"ע במסלול רשויות בשלב הפקדה
העצמאות ירושלים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	53	2.79	2.79	170 יח"ד + מרפסת + חניה	305 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
מגדים 2	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	47	2.60	2.60	99 יח"ד + מרפסת + חניה	158 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
דוד נדב - קרית משה	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	5	1.92	1.92	24 יח"ד + מרפסת + חניה	22 יח"ד	כני"ל	טרם החל	תב"ע במסלול רשויות
בן גוריון 61	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	24	2.54	2.54	130 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
הארבל אי זוגי 3-9	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	11	6.48	6.48	71 יח"ד + מרפסת + חניה	389 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
הגבעה נרקיסים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	15	6.52	6.52	92 יח"ד + מרפסת + חניה	508 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
התלמים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	-	-	-	250 יח"ד + מרפסת + חניה	250 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
רח' הרצוג ודניאל	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	23	2.60	2.60	104 יח"ד + מרפסת + חניה	166 יח"ד	כני"ל	טרם החל	גיבוש הסכם

סך היחידות שיבנו בפרויקט/ סך היחידות שמייעדות לשיווק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור חובות הקבוצה ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקר זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת מועד / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
רח' דגניה 21-27 קרית חיים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	20	4.25	4.25	132 דירות מרפסת + חניה	429 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
רח' דגניה 35-45 קרית חיים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	19	4.25	4.25	112 דירות מרפסת + חניה	364 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
החצב, חולון	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	8	4.39	4.39	36 יח"ד + מרפסת + חניה	122 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
מתחם 26, קרית אליעזר	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	25	4.31	4.31	144 יח"ד + מרפסת + חניה	476 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
אדמונד פלג	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	14	4.71	4.71	65 יח"ד + מרפסת + חניה	241 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
למרחב 525-530	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	14	4.52	4.52	84 יח"ד + מרפסת + חניה	296 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
מתחם 10, קרית אליעזר	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	19	4.30	4.30	106 יח"ד + מרפסת + חניה	350 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
שד' ירושלים 44-46	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	15	3.14	3.14	70 יח"ד + מרפסת + חניה	150 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם
יוספטל מתחם 3 [פינוי בינוי]	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	8	4.36	4.36	61 יח"ד + מרפסת + חניה	205 יח"ד	כנ"ל	גיבוש הסכם	תב"ע בתוקף במסלול רשויות
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	100% הסכמת מהדיירים וקבלת תב"ע	טרם החל	12	4.24	4.24	96 יח"ד + מרפסת + חניה	311 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	גיבוש הסכם

(*) לא ניתן לאמוד את מועד סיום ההחתמות.

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 עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

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

כמהותיים מאד)

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]				מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]									
שם הפרויקט	תקרת אשראי פנינסי לתאריך המאזן	יתרה לניצול אשראי פנינסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך מאזן	סה"כ מסגרות אשראי	Non Recourse ? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פנינסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר - פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
מתחם הרא"ה - רמת גן [פינוי בינוי]	100,000	94,249	408,000	132,126	508,000	לא	פריים+ 1.45%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
מגרש 210, ח/370	30,000	26,969	103,000	33,000	133,000	לא	פריים+ 1%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
גבעתיים מתחם א' [פינוי]	116,340	116,340	680,660	353,804	797,000	לא	פריים+ 0.7%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
בן שמן מגרש 104	30,000	1,725	190,000	149,144	220,000	לא	פריים+ 0.7%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]	75,000	75,000	569,268	538,418	644,268	לא	פריים+ 1%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
בת ים - רח' העצמאות - פיבוקו [פינוי בינוי]	60,000	60,000	405,100	383,023	465,100	לא	פריים+ 0.75%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	40,000	40,000	259,000	259,000	299,000	לא	פריים+ 0.75%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
סרלין חולון	25,000	25,000	85,000	85,000	110,000	לא	פריים+ 0.7%	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אליהו ברלין תל אביב (*)											פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה

(*) טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט

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 בנייהל הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט כוללים, על-פי רוב, בין היתר, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט.

בטבלאות שלהלן מוצג ניתוח רגישות של הערכות החברה ביחס לנתוני הרווח הגולמי הצפוי (שטרם הוכר) לגבי פרויקטים שבהקמה, שבתכנון (אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת), ושהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה הקיימים ליום 31 בדצמבר 2023, בהתייחס להנחות של שינויים בתשומות הבניה ובמחירי המכירה (הנתונים הינם עבור חלק החברה בפרויקט), אך למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 14 להלן הכוללים חלק מהפרויקטים אשר הוכרו לצורך דוח זה כפרויקטים מהותיים מאוד ו/או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	810	405	36	(405)	(810)	
סה"כ פרויקטים שהקמתם הושלמה	810	405	36	(405)	(810)	
פרויקטים בהקמה:	מתחם הרא"ה - רמת גן [פינוי בינוי]	6,203	3,101	16,030	(3,101)	(6,203)
	מגרש 210, ח/370	960	480	2,296	(480)	(960)
	גבעתיים מתחם א' [פינוי בינוי]	29,112	14,556	128,781	(14,556)	(29,112)
	בן שמן מגרש 104	8,351	4,175	48,641	(4,175)	(8,351)
	מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]	29,741	14,870	122,502	(14,870)	(29,741)
	בת ים – רח' העצמאות - פיבקו [פינוי בינוי]	25,612	12,806	111,309	(12,806)	(25,612)
	רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	8,541	4,271	46,760	(4,271)	(8,541)
	סרלין חולון	7,745	3,873	25,326	(3,873)	(7,745)
	אליהו ברלין תל אביב	17,174	8,587	35,166	(8,587)	(17,174)
	סה"כ פרויקטים בהקמה	133,439	66,719	536,811	(66,719)	(133,439)
סה"כ	134,249	67,124	536,847	(67,124)	(134,249)	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה						
השפעת עליה של 10% בתשומות הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
3,565	1,782	16,030	(1,782)	(3,565)	מתחם הרא"ה - רמת גן [פינוי בינוי]	פרויקטים בהקמה :
410	205	2,296	(205)	(410)	מגרש 210, ח/370	
14,304	7,152	128,781	(7,152)	(14,304)	גבעתיים מתחם א' [פינוי בינוי]	
7,283	3,642	48,641	(3,642)	(7,283)	בן שמן מגרש 104	
15,346	7,673	122,502	(7,673)	(15,346)	מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]	
12,164	6,082	111,309	(6,082)	(12,164)	בת ים – רח' העצמאות - פיבקו [פינוי בינוי]	
7,519	3,759	46,760	(3,759)	(7,519)	רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	
6,222	3,111	25,326	(3,111)	(6,222)	סרלין חולון	
5,601	2,801	35,166	(2,801)	(5,601)	אליהו ברלין תל אביב	
72,414	36,207	536,811	(36,207)	(72,414)		סה"כ

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה, המבוססת על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים למועד הדוח, עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור וכל זאת בשים לב לשלב בו מצוי הפרויקט, שהינו בחלק מהמקרים קרקע ללא היתר בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע ו/או טרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי, ניתוחי הרגישות הנ"ל, השינויים עצמם בתשומות הבניה והשפעתם על הרווח הגולמי שטרם הוכר, עשויים להיות בפועל שונים מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

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

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

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

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

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

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".

החברה תציג להלן את ששת הפרויקטים המהותיים מאוד, אשר השיגו באחד המבחנים האמורים בהגדרה לעיל את התוצאות הגבוהות ביותר, ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

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

14.1. פרויקט אאורה סיטי – חדרה

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

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח פלדלת	460 יח"ד (חלק החברה 435 יח"ד)	47,218	יחידות דיור
שטח עיקרי	חלק החברה 3,044 מ"ר	3,304	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

14.1.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
106,942	113,010	113,010	103,903 (*)	105,943	106,186	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,385	39,097	39,097	41,585	41,750	43,906	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
15,356	51,269	67,154	82,643	104,581	123,559	עלויות מצטברות בגין בניה
13,627	14,218	14,218	14,218	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
156,310	217,594	233,479	242,349	266,493	287,869	סה"כ עלות מצטברת
147,135	143,512	116,162	105,891	131,252	118,097	סה"כ עלות מצטברת בספרים
10,312	5,951	5,951	4,128	12,093	11,859	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
76,131	16,579	16,579	21,148	37,943	27,551	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
321,722	264,599	248,714	204,108	279,935	241,119	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
408,165	287,129	271,244	229,384	329,970	280,529	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	28%	33%	39%	44%	54%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאור החלטת החברה לסווג את שטחי המסחר בפרויקט כנדליין להשקעה, ההכנסות והעלויות הצפויות מוצגות בנטרול ההכנסות והעלויות הצפויות משטחי המסחר.

14.1.3. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
100	56	6	-	4	8	18	יח"ד (כמות)
9,467	6,155	703	-	469	937	2,109	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
13.8	15.3	16.0	-	15.7	17.1	16.3	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
200	251	257	257	261	269	269	יח"ד (כמות)
18,081	24,584	25,286	25,286	25,755	26,763	26,763	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
13.4	13.6	13.7	13.7	13.8	13.9	13.9	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
599,584	534,589	534,589	544,248	719,132	725,874	725,874	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
250,915	351,859	366,216	371,921	377,814	394,681	394,681	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	58%	69%	75%	61%	62%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
143	91	85	85	170	166	166	יח"ד (כמות)
19,655	13,062	12,360	12,360	30,399	17,940	17,940	יח"ד (מ"ר)
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)
97,929	91,423	73,536	79,736	104,738	109,853	109,853	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	803/7	803/7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	16.7	16.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

14.1.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2023	171,643
שנת 2024	-
שנת 2025	223,038
סה"כ	394,681

14.1.5. רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
599,584	534,589	725,874	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
564,475	504,723	568,397	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
101,437	102,091	157,477	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	10,991	43,265	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
6%	6%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

14.1.6 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%	
33,119	16,560	114,212	(16,560)	(33,119)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(28,053)	(14,026)	114,212	14,026	28,053	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

14.1.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
מוצג כהלוואות לזמן קצר	17,142
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוצג כהלוואות לזמן קצר	77
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:	בנק מזרחי
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	01/08/2018
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	570,210
ניצול מסגרת ערביות	218,202
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	334,866
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים + 1%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	קרן – 30/06/2025
תניות פיננסיות מרכזיות:	השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של כ- 20% מסך הכנסות הפרויקט.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	-
בטחונות:	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.

14.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023
דרגה ראשונה	שעבוד מדרגה ראשונה על הקרקע	17,142
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		

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

רווח גולמי צפוי	157,477
התאמות לעודפים, סה"כ	-8,107
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	70,000
הפרישי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	15,125
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	234,495
מועד צפוי למשיכת עודפים	2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.1 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן 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 33 לדוח זה.

14.2 פרויקט אאורה בן שמן

14.2.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
שם הפרויקט	אאורה בן שמן
מיקום הפרויקט	שכונת נופי בן שמן אשר תוקם בשטחה המוניציפאלי של עיריית לוד, על אדמות מושב בן שמן
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט 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.
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	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.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	15,835
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]	2021
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]	2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	2019
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	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.
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 31.12.2023

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	52,352	500 יח"ד	מ"ר פלדלת

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
שטחי מסחר	1,800	-	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

עלויות שהושקעו בפרויקט: 14.2.2.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
235,958	235,958	235,958	235,958	235,958	235,958		עלויות שהושקעו
29,319	34,686	35,418	38,636	42,590	44,185		
3,608	122,121	176,160	238,679	294,303	341,353		
9,481	9,481	9,481	9,481	9,481	9,481		
278,366	402,246	457,017	522,754	582,332	630,977		
224,772	192,274	176,167	167,098	155,198	165,395		
-	-	-	-	-	-		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
37,576	21,634	21,634	25,957	20,857	13,165		
396,743	298,424	243,653	186,265	131,556	84,972		
-	-	-	-	-	-		
434,319	320,058	265,287	212,222	152,413	98,137		
0%	43%	55%	69%	81%	88%		
2024	2024	2024	2024	2024	2024		

שיווק הפרויקט: 14.2.3.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
124	27	9	2	7	3	21	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,485	2,930	999	236	975	334	2,544	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
15.4	18.6	19.1	18.0	18.8	18.7	18.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.4	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
348	375	385	387	393	396	396	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
35,327	37,988	38,982	39,218	40,197	40,531	40,531	יח"ד (מ"ר)	
1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.6	14.9	15.0	15.0	15.4	15.1	15.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
881,845	929,992	929,992	936,460	932,312	937,895	937,895	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
573,853	640,410	662,621	668,500	684,235	694,497	694,497	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
65%	75%	77%	77%	79%	79%	79%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
148	124	115	113	107	104	104	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם
16,095	13,942	12,947	12,711	11,633	11,299	11,299	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					חוזים (חלק החברה)	שטחי (מ"ר)	מסחר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
-	-	-	-	-	-	-			
97,222	125,252	131,392	149,582	154,951	131,243	131,243	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
-	-	-	-	-	587/6	587/6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
-	-	-	-	-	18.8	18.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

14.2.4.

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2023	345,151
שנת 2024	349,346
סה"כ	694,497

רווחיות גולמית צפויה:

14.2.5.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	937,895	929,992	881,845
עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרע	729,114	722,304	712,685
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	208,781	207,688	169,160
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	133,319	60,169	12,755
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	22%	22%	19%

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

14.2.6.

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 5%	100% סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%
(24,340)	(12,170)	(12,170)	75,462	24,340	12,170
9,814	4,907	4,907	75,462	(9,814)	(4,907)

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

14.2.7.

הסכם מימון לקרקע		תיאור ההלוואה
31/12/2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	293,280
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
31/12/2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	24,976
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
ניצול ערבויות		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
מועדי פירעון קרן וריבית:		
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]:		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
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.

14.2.8.

שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023
שיעבודים	דרגה ראשונה	293,280
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		יצוין כי זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרייקט 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.

14.2.9.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	208,781
התאמות לעודפים, סה"כ	11,513
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרייקט (*)	(500)
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(38,574)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	181,220
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 נמשכו מחשבון הליווי עודפים בסך של 70 מיליוני ש"ח

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.2 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרייקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות 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 הפרייקט 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 הפרייקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

14.3.

פרייקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'

14.3.1.

הצגת הפרייקט:

סעיף	פרטים
שם הפרייקט	אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'
מיקום הפרייקט	רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון. גוש 6793, חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 66 ו-67, מגרש 51 עפ"י תב"ע מס' 553-0175711.
תיאור קצר של הפרייקט	שלב א' - בינוי של 240 יח"ד, מתוכן 176 יח"ד חלק החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בפרייקט	100%
מבנה האחזקה בפרייקט	בעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרייקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרייקט	הסכם בינוי פינוי 2018
שטח הקרקע עליה יבנה הפרייקט	3,519 מ"ר

סעיף	פרטים
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]	2019
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]	2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	2017
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם בינוי פינני
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינני בינוי/ אחר)	הסכם בינוי פינני
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
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	-	-	-

עלויות שהושקעו בפרויקט : 14.3.2.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
84,291	84,138	84,214	84,272	89,800	89,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
74,971	76,128	79,224	81,018	82,805	83,127	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
35,767	95,007	110,285	165,704	193,928	202,362	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,769	4,770	4,770	4,770	4,770	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
199,798	260,042	278,493	335,764	371,303	380,058	סה"כ עלות מצטברת	
114,394	26,465	7,817	9,928	41,106	0	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
13,992	13,579	13,508	7,747	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
16,954	12,026	10,994	16,460	14,847	3,342	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
134,529	90,760	75,815	85,610	57,385	8,316	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
300	300	300	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
165,775	116,665	100,618	109,817	72,232	11,658	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
28%	60%	67%	79%	88%	93%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט : 14.3.3.

שנת 2021		שנת 2022				שנת 2023		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
51	8	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (כמות)
5,666	1,158	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
750	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
22.7	29.5	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד
36.2	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
166	173	173	173	173	173	173	173	173	יח"ד (כמות)
16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
750	750	750	750	750	750	750	שטחי מסחר
21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	יח"ד
36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)
442,683	463,337	466,073	468,184	466,607	466,885	466,885	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
406,769	453,050	457,266	459,904	461,100	462,213	462,213	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
92%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
10	3	3	3	3	3	3	יח"ד (כמות)
1,521	535	535	535	535	535	535	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
16,209	5,774	5,262	5,938	4,382	6,721	6,721	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט: 14.3.4.

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
174,932	401,774	עד ליום האחרון של 2023
287,281	60,439	שנת 2024
462,213	462,213	סה"כ

רווחיות גולמית צפויה: 14.3.5.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
442,683	463,337	466,885	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
365,573	376,707	391,716	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
77,110	86,630	75,169	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
32,771	55,473	69,160	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
17%	19%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר: 14.3.6.

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר			
467	234	6,010	(234)	(467)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(1,166)	(583)	6,010	583	1,166	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

14.3.7.

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

הסכם מימון לקרקע		תיאור ההלוואה
31/12/2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	138,480
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
31/12/2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	60,071
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה :		
בנק דיסקונט לישראל		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :		
-		
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		
650,000		
ניצול ערבויות		
383,271		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		
128,249		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		
P+1%-1.5%		
מועדי פירעון קרן וריבית :		
קרן וריבית – 1/10/2024		
תניות פיננסיות מרכזיות :		
השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 40% מסך הכנסות הפרויקט.		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] :		
-		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :		
לא		
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		
לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		
-		
בטחונית :		
שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.		

14.3.8.

שעבודים ומגבלות משפטיות :

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023
שיעבודים	דרגה ראשונה	138,480
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.

14.3.9.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

רווח גולמי צפוי	75,169
התאמות לעודפים, סה"כ	31,498
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט (*)	5,677
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(26,509)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (*)	85,835
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 נמשכו מחשבון הליווי עודפים בסך של 50 מיליוני ש"ח

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.3 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 33 לדוח זה.

14.4. פרויקט אאורה רמת חן

14.4.1. הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
שם הפרויקט	אאורה רמת חן
מיקום הפרויקט	רחוב שלם, שכונת רמת שקמה, רמת גן גוש 6142 חלקות 86-89 ו-305 לרבות מגרשים 100-102, 202-203, 302 ע"פ תוכנית 1622/רג
תיאור קצר של הפרויקט	בנינו של 522 יח"ד, מתוכן 369 יח"ד חלק החברה. כמו כן, כ-2,000 מ"ר מסחר עבור המפונים בלבד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	הסכם בינוי פינוי 2017
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	6,380 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]	2022
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]	2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	2020
מועד סיום שיווק הפרויקט [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 לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	הפרויקט הינו חלק מ"עסקת הפניקס". חלקה של החברה ברווחים הינו 70%, וחלקה בהון העצמי 35%. נתוני הפרויקט הכספיים מוצגים בטבלאות להלן במונחי סה"כ הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

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

14.4.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
7,597	225,359	225,359	228,424	202,843 (*)	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39,709	98,606	98,606	110,261	144,507	155,120	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	21,387	25,916	34,620	82,780	105,129	עלויות מצטברות בגין בניה

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
6,854	11,298	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
54,160	356,650	361,179	384,603	441,428	474,390	סה"כ עלות מצטברת	
54,160	276,340	292,515	216,185	219,246	207,912	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
99,142	40,164	40,164	36,539	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
174,184	115,163	115,163	118,033	140,418	124,596	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
556,589	456,658	452,312	425,594	378,323	357,640	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,431	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
831,346	611,985	607,457	580,166	518,741	482,236	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	10%	12%	18%	24%	30%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) שינוי סיווג

14.4.3. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
91	36	1	3	25	22	51	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,274	3,737	90	357	2,739	2,269	5,455	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.1	31.4	32.9	32.6	34.8	33.8	34.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
105	142	143	147	170	193	193	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
8,512	12,370	12,461	12,928	15,467	17,736	17,736	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
25.1	26.7	26.8	27.0	28.3	29.0	29.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,085,360	1,211,452	1,211,452	1,262,985	1,260,552	1,261,480	1,261,480	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
221,936	351,700	355,808	374,643	463,770	537,678	537,678	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	38%	38%	40%	46%	52%	52%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
263	226	225	221	198	176	176	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
30,267	26,409	26,318	25,851	23,312	21,043	21,043	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
54,160	226,479	225,397	270,518	279,022	226,267	226,267	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)
-	-	-	-	-	466/5	466/5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	36.8	36.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

14.4.4.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
עד ליום האחרון של 2023	152,273	94,611
שנת 2024	128,703	-
שנת 2025	128,351	-
שנת 2026	128,351	443,067
סה"כ	537,678	537,678

14.4.5.

רווחיות גולמית צפויה :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,261,480	1,211,452
עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע	956,626	931,111
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	304,854	280,341
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	36,799	12,886
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	24%	23%

14.4.6.

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
(72,380)	(36,190)	268,056	36,190	72,380
48,224	24,112	268,056	(24,112)	(48,224)

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

14.4.7.

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

הסכם מימון לקרקע		תיאור ההלוואה
31/12/2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	72,572
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
31/12/2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	34,542
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה :		בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :		10/11/2021
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		1,548,000
ניצול ערבויות		753,352
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		722,352
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		פריים+0.75%
מועדי פירעון קרן וריבית :		-
תניות פיננסיות מרכזיות :		השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 30% 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 [כן/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.

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
בטחונות :	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.

14.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות :

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023
שעבודים	דרגה ראשונה	72,572
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		

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

רווח גולמי צפוי	304,854
התאמות לעודפים, סה"כ	61,492
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט (*)	130,000
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי	(88,787)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	407,559
מועד צפוי למשיכת עודפים	2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.4 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמניותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמניות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לדוח זה.

14.5. פרויקט האורן קרית אונו

14.5.1. הצגת הפרויקט :

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	האורן קרית אונו
מיקום הפרויקט	רחוב האורן, מתחם האורן, ידוע גם כחלקות מספר 235,236,237 ו-238 בגוש מספר 6492 בשטח רשום בשלמות של 7,742 מ"ר, מגרשים מספר 1,2,3,11 ו-12 בשטח בשלמות של 7,657 מ"ר עפ"י תב"ע מספר 508-0377531.
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט לשיפוץ, חיזוק והרחבת 2 בניינים קיימים + פינוי והריסה של 3 בניינים הכוללים 96 יח"ד והקמת 5 בניינים חדשים הכוללים 305 יח"ד + 1000 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת

פרטים	סעיף
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם בינוי פינוי 2019	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
7,742 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
2023	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
2026	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
2022	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
2026	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 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח פלדלת	305 יח"ד (חלק החברה 209 יח"ד)	29,346	יחידות דיור
שטח עיקרי	986	986	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו בפרויקט : 14.5.2.

שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
74,296	74,296	76,581	74,321 (*)	74,321	עלויות שהושקעו
18,288	18,288	23,538	34,783	36,887	
124	124	12,053	27,430	36,902	
711	711	551	551	551	
93,418	93,418	112,683	137,085	148,661	
93,418	75,767	83,046	87,870	86,592	
48,389	48,389	50,663	13,811	13,247	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
107,100	95,100	69,685	107,275	102,742	
215,846	215,846	199,693	193,291	157,637	
-	-	-	-	-	
371,335	359,335	320,041	314,377	273,626	
0%	9%	16%	20%	25%	
2026	2026	2026	2026	2026	

(*) שינוי סיווג

שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
78	3	2	2	2	9	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,237	272	188	183	308	951	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.8	31.0	31.3	31.2	32.5	31.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
78	81	83	85	87	87	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,237	7,508	7,697	7,880	8,196	8,196	יח"ד (מ"ר)	
-	--	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.0	29.1	29.2	29.2	29.3	29.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
593,613	593,613	613,655	613,716	629,076	629,076	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
225,206	235,233	242,037	246,630	255,405	255,405	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	40%	40%	41%	42%	42%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
131	128	126	124	122	122	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
13,413	13,141	12,953	12,770	12,453	12,453	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מסחר	
57,977	56,399	68,239	81,995	86,778	86,778	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)
-	-	-	-	1,642/18	1,642/18	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	30.6	30.6	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
83,705	60,436	עד ליום האחרון של 2023
-	78,244	שנת 2024
-	78,030	שנת 2025
171,700	38,695	שנת 2026
255,405	255,405	סה"כ

רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2022	שנת 2023	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
593,613	629,076	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
464,754	422,287	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
128,860	206,789	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	19,866	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
22%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
37,367	18,684	186,923	(18,684)	(37,367)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי 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%	
(27,363)	(13,681)	186,923	13,681	27,363	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

14.5.7.

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2022	
-	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) :	
85,847		ניצול ערבויות	
804,653		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
פריים+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 [כן/לא] :	
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה. פרעון כל האשראים. השבתן וביטולן כדיון של הפוליסות לרוכשים.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	
שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.		בטחונות :	

14.5.8.

שעבודים ומגבלות משפטיות :

הסכם המובטח ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	
-	הפניקס	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שנייה	
יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.			אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

רווח גולמי צפוי	206,789
התאמות לעודפים, סה"כ	12,964
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	48,786
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(51,806)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	216,733
מועד צפוי למשיכת עודפים	2026
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.5 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 33 לדוח זה.

פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

הצגת הפרויקט :

פרטים	סעיף
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 (קומבינציה/ 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 31.12.2023			
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	-	-	-

14.6.2. עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2022	שנת 2023				באלפי ש"ח	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
103,971	103,971	107,213	133,641	133,939	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,945	12,945	14,990	30,587	37,241	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	1,604	עלויות מצטברות בגין בניה	
376	376	2,295	1,053	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
117,292	117,292	124,498	165,281	173,520	סה"כ עלות מצטברת	
117,292	117,292	124,498	165,281	148,933	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
82,890	82,890	139,928	86,250	42,930	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
219,357	219,357	232,401	285,750	274,549	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
406,652	406,652	406,204	409,332	372,202	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,624	4,624	2,705	2,877	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
713,523	713,523	781,238	784,209	689,681	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	7%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

14.6.3. שיווק הפרוייקט :

שנת 2022	שנת 2023						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
91	1	4	2	16	23	יח"ד (כמות)	
8,461	130	369	299	1,667	2,465	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
29.3	30.1	31.4	33.5	31.1	31.4	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
102	103	107	109	125	125	יח"ד (כמות)	
9,594	9,724	9,901	10,363	12,030	12,030	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.2	29.2	29.3	29.6	29.7	29.7	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,063,129	1,122,709	1,119,458	1,170,205	1,196,237	1,196,237	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	
287,622	293,349	305,736	314,082	368,935	368,935	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
30%	30%	33%	33%	38%	38%	שיעור שיווק של האחרון של התקופה (%)	
227	226	222	220	204	204	יח"ד (כמות)	
28,429	28,328	27,959	27,660	25,993	25,993	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2022	שנת 2023					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה) שטחי מסחר (מ"ר)
87,243	86,645	91,156	120,920	107,593	107,593	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	3,536/33	3,536/33	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	31.1	31.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
עד ליום האחרון של 2023	21,765	63,326
שנת 2024	115,935	-
שנת 2025	115,618	-
שנת 2026	115,617	305,609
סה"כ	368,935	368,935

14.6.5 רווחיות גולמית צפויה:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,196,237	1,122,709
עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע	863,201	830,815
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	333,037	291,895
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	6,059	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	28%	26%

14.6.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

	ירידה של 10% השפעת	ירידה של 5% השפעת	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר 100%	עליה של 5% השפעת	עליה של 10% השפעת
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(82,730)	(41,365)	326,977	41,365	82,730
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	68,968	34,484	326,977	(34,484)	(68,968)

14.6.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע		תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31/12/2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך
	31/12/2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר
		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		304,309
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		1,171,691
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		פריים + 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.

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.
האם מסוג non-recourse [כן/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 כדן של הפוליסות לרוכשים.
בטחונות:	שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.

14.6.8.

שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.	

14.6.9.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי:	333,037
התאמות לעודפים, סה"כ:	33,200
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	97,904
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(89,210)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	374,931
מועד צפוי למשיכת עודפים	2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 14.6 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות 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 33 לדוח זה.

חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה

15. פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל

15.1. מידע כללי על הפעילות

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה החל מחודש יוני 2021 החלה בפעילות המיועדת להשקעת 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 היזמיים למגורים של החברה. בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל המוחזקים ומפותחים על ידיה ובכוונת החברה לפעול עם סיום הקמתם לפעול להשכרתם ותפעולם של אותם נכסי מקרקעין. פעילות נלווית לתחום הפעילות של השקעת נכסי נדל"ן הינה ביצוע עבודות בניה לצורכי השכרה לשוכרים. בין השאר, החברה מתכננת העברת הזכויות בנכסים המסחריים המיועדים שלה לחברה חדשה שתוקם ואשר תרכז את פעילות החברה בתחום הפעילות.

15.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

15.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו¹⁰

בתקופת הדוח, נוצר היצע גדול של נכסים אשר בנייתם נסתיימה או צפויה להסתיים בשנים הקרובות, ואשר אינם מושכרים. כמו כן, חלה האטה משמעותית בביקוש לשטחי משרדים בכל הארץ, וזאת עקב משבר ההייטק, עליית הריבית והמצב הבטחוני. בתחום הנדלן המסחרי הביקוש לשטחים מסחריים בשנת 2023 נותר יציב, ובפרט מרכזי מסחר שכונתיים הנוגסים בחלקם של הקניונים הגדולים.

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

15.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

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

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

גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור); קירבה לקהל היעד, למקורות כוח אדם ולשירותים נלווים.

15.5. 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.

15.6. 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.

15.7. 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 הדיוור בפרויקטים אלה, החברה גם מקדמת שטחים מסחריים במסגרת תוכניות פינוי הבינוי אלה. בנוסף החברה תבחן את הרחבת תחום פעילות זה באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוח ובנייתם. החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוכניות של החברה ביחס לתחום הפעילות יתבצעו בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית, ובכפוף לגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות החברה ביחס למצב המשק בו היא פועלת, ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל. החברה החליטה לאמץ בדוחותיה את התיקון המוצע שפרסמה רשות ניירות ערך לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" כפי שפורסמה בדצמבר 2013 (להלן: "הנחיית הרשות"¹¹). להלן יובא תיאור של הפרויקטים של החברה בהתאם להנחיית הרשות.

15.8. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה עבור השנים 2021 עד 2023 :

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
57,252	78,918	34,689	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)

פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות

מדינת ישראל				
לשנה שהסתיימה ביום			יחידות	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
				משתנים כלכליים (1)
1,485	1,581	1,613		תוצר מקומי גולמי (מיליוני ש"ח) (1)
158.5	165.5	191.5		תוצר לנפש (אלפי ש"ח) (1)
14.3	13.9	6.9	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (1)
12.28	11.46	5.35	%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (1)
2.8	5.3	3	%	שיעור אינפלציה (2)
1.2	2.62	3.95	%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (3)
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) (4)
3.11	3.519	3.627		שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

(1) לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 10 במרץ 2024.

(2) לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2024.

(3) תשואה על אג"ח ממשלתית שקלית במח"מ 10 שנים בקירוב.

(4) לפי דוח S&P בכתובת <https://www.spglobal.com>

פירוט בדבר רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	מסחר	מגורים להשכרה	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השיערוך
מדינת ישראל	במאוחד	1,285	31,946	-	33,231	100%
	חלק החברה	1,040	30,956	-	31,996	96%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד	4%	96%	0%	100%	100%
	חלק החברה	3%	97%	0%	100%	96%

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

גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים

אזור	פרמטרים		לתקופה שהסתיימה ביום	
	31.12.2022	31.12.2023	1	6
מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה			
	3,449	9,833	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
	9,012	11,077	סך הכל עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
	42,000	136,481	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
	41,810	54,079	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
	22,719	18,710	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	

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

15.12.

לתקופה שהסתיימה ביום		פרמטרים		אזור
31.12.2022	31.12.2023			
172,784	122,612	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		מדינת ישראל
56,030	24,053	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		
6,400	10,400	מגורים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
21,246	33,210	משרדים		
13,145	32,834	מסחר		

גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים

15.13.

תקופה שנה שהסתיימה ביום		פרמטרים	אזור	
31.12.2022	31.12.2023		נכסים שנרכשו	מדינת ישראל
6	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		
8,881	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
9,865	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

חלק חמישי – כללי

פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

16.

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

שיווק והפצה

17.

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

תחרות

18.

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.

רכוש קבוע ומתקנים

19.

לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. החל מחודש מאי 2012 ממוקמים משרדי החברה בתל אביב.

20. הון אנושי

20.1. למועד הדוח לקבוצה 68 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

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

20.5. להלן פרטים בדבר מספר עובדי החברה בהתפלגות לפי תחומי עיסוק:

31.12.2022	31.12.2023	הנהלה
5	8	כספים ותפעול
14	15	התחדשות עירונית ופיתוח עסקי
11	17	שיווק ומכירות
9	9	הנדסה ושרות לקוחות
15	19	סה"כ
54	68	

21. 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 ולאיתנותו הפיננסית וזאת על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידתו בלוחות הזמנים אשר נקבעו בהסכם עימו ואל מול רוכשי יחידות הדור.

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

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

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
דניאל סיבוס בע"מ	אאורה רמת השרון- שלבים א' וב', אאורה בן שמן, אאורה בן שמן מגרש 104, אאורה רמת חן.	לא	414,746	49%	לא	-

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
השירותים שניתנים על ידי הקבלן המבצע	על חשבוננו ואחריותו המלאה של הקבלן המבצע לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות, פיתוח, בניה, תיקוני בדק ולרבות כל עבודה ארעית הנדרשת, באופן שהקבלן המבצע יבנה את כל הפרויקט בהתאם לתוכניות המאושרות, בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לדרישות כל הרשויות הרלבנטיות וזאת בשיטת "עד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גמור באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (להלן בטבלה זו בלבד: "השירותים").					
התקשרויות עם קבלני משנה	הקבלן המבצע איננו רשאי להסב ו/או למכור ו/או להמחות 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.					
אחריות הקבלן המבצע	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 משחרר 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.					
לוחות זמנים	הקבלן המבצע מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ולהשלים את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. בגין איחור בהשלמת העבודות ישלם הקבלן המבצע לחברה פיצוי בשיעור זהה ביחס לפיצוי אותו שילמה החברה לדיירים על פי חוק המכר ובתוספת הוצאות החברה בפועל בגין איחור כאמור.					
ביטוחים	על הקבלן המבצע לערוך, על חשבוננו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבטחת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופת הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.					
אחריות בדק	כחלק מההתקשרות, הקבלן המבצע לוקח על עצמו את התחייבויות החברה כלפי רוכשי היחידות בכל הקשור לביצוע והשלמת הדירות על פי חוק מכר הדירות מבחינת טיב, בדק ואחריות לרבות כל תיקון לו.					
ערבויות	להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, 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 לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבות הבדק" ו- "תקופת הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקויי בניה במשך תקופת הבדק. לעיתים החברה בוחנת אפשרות להחליף ערבויות כאמור בביטחונות אחרים כגון קיזוז סכום (המהווה את סכום הערבות) אשר ישמש כערבות ביצוע/בדק לכל דבר ועניין וקיזוז סכומים מסוימים כעכבון.					

22.

הון חוזר

סך הכל (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	נכסים שוטפים
1,805,139	(854,594)	2,659,733	התחייבויות שוטפות
(1,176,674)	797,715	(1,974,389)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות
628,465	(56,879)	685,344	

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של 380,044 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של 1,523,811 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בעיקר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 1,156,671 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 2.3.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

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

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

ביום 27 ביולי 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים ראו דוח 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. ביום 19 בפברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015151).

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

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

ביום 24 בינואר 2024, לאחר מועד המאזן, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007651). לפרטים ראו סעיף 6.8 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

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

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

לפרטים בדבר הסכם העמדת אשראי לרכישת מקרקעי מתחם ש.ה.ל בלוד ראו סעיף 28.10 להלן.

הסכמי ליווי בניה

23.1.

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 פרוייקטים מהותיים ראו סעיף 13 לעיל וסעיף 28 להלן.

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	בסמוך למועד פרסום הדוח	בשנת 2023	בשנת 2022	בשנת 2021
פריים	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%

ערבויות

23.2.

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

פרויקטים בשיווק ובביצוע	ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2023
2,950,306	

תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים

23.3.

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

דירוג

23.4.

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

בחודש יוני 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 ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058026), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 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 ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 21 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077265), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 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 ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114201), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

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

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

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

24. מיסוי

לעניין זה ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

25. 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:

25.1. מדיניות דיבידנד

החברה מאמצת מדיניות דיבידנד שמרנית במיוחד המתבססת על:

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

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

25.2. מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות

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

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

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

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

25.3. מדיניות נזילות

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

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

כחלק ממדיניות ניהול הנזילות, החברה מתכננת מראש ומשאירה שולי נזילות מספקים להחלפת 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.

25.4. מדיניות מינוף

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

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

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

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**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 הערכות הולמת לסיכונים אפשריים. לעיתים נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות, וזאת לצורך הגנה על הפרויקט ועל דייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה ולחשמל וכו'.

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

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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 אויר ואטמוספירה- עשן, מכוניות, 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 וכו"ב. הבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה.

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

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 שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שבה היא אינה עומדת בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה, למעט קיומן של מחלוקות בסוגיות שלהערכתה אין להן השפעה מהותית על מצב עסקיה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על 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 היתר הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התכנון 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 שמותרים 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 הבניה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבניה 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 סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים) משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

פינוי בינוי – פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרות 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

שייעצה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינני בינוי. נכון למועד זה, מתחם פינני ובינוי יוכרז על ידי מנהל רשות ההתחדשות העירונית בלבד. כמו כן, בוטלה הגבלת הזמנים להכרזת מתחם פינני ובינוי, כך שזכות 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 פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינני ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחינוך וחדוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינני 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 פינני ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנוזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן. תקנות פינני ובינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינני בינוי) התשע"ב - 2011 קובעות כי שמאי פינני ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינני 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 פינני 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 פינני ובינוי 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 פינני - 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 פינני-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיזם יוציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית. בנוסף נועד התקן לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט וכן לדירה מסוימת.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017 - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינני ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינני ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינני 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 בנקס 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 ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם 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 שמתננים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המאכזרים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם 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 היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם 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 היזם 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 דיור חדשות על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דיור 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 דיור נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב-5 השנים הקרובות כ-100 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקרית גת. לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור 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 הרשום 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 פרויקט בניה כפופה הקבוצה להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978 הקובע מסגרת משפטית לטיפול ושימור בממצאים ארכיאולוגיים, ומקנה לרשויות המדינה אמצעים לאכיפת הוראותיו.

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

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

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

28. הסכמים מהותיים

- 28.1. למידע אודות מאפייני הסכמים עם קבלנים מבצעים ראשיים בפרויקטים השונים של הקבוצה ראו סעיפים 13, 14 ו-21 לעיל.
- 28.2. למידע אודות מאפייני הסכמי ליווי הבניה בהם התקשרו חברות הקבוצה בקשר עם הפרויקטים השונים של ראו סעיף 21 לעיל, ולפרטים בקשר להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים מהותיים מאד ראו סעיף 14 לעיל.
- 28.3. למידע בדבר התקשרויות החברה בפרויקטי מגורים מהותיים ראו סעיפים 13 ו-14 לעיל.
- 28.4. ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו-"**הסכם הליווי**", בהתאמה). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-860 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בניה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות.

להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.4% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה וערבויות אחרות. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות בהסכם הליווי ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 108945-01-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

28.5. ביום 28 באפריל 2022 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "אאורה ישראל") עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם הליווי" ו"הפרויקט"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 805 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ- 520 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. החברה ערבה כלפי המממנים לכלל ההתחייבויות של אאורה ישראל מכוח הסכם הליווי.

להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, וזכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיוור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.5% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות בשיעור 0.64%-0.8% לשנה בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים בדבר התקשרות בהסכם הליווי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-043338), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

28.6. לפרטים אודות התחייבויות החברה למחזיקי סדרות אגרות החוב שהנפיקה ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

28.7. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם דניה, לפיו תבצע דניה עבור החברה את פרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058831), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

28.8. 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: 2021-01-083427), הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 11 באוקטובר 2021 התקיימו כל התנאים המתלים בעסקה האמורה, ובהתאם לכך השלימו הצדדים את העסקה האמורה.

28.9. 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: 2021-01-095956), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

29. הליכים משפטיים

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

30. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה יעדים ואסטרטגיה עסקית כמפורט להלן:

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

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

- 30.3. מיקוד ביזום והקמה של פרויקטים למגורים הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה תוך ביצוע כל שלבי הפרויקט, לרבות תכנון, ביצוע ושיווק.
- 30.4. שמירה על צבר פרויקטים רחב (בעיקרם בתחום הפינני בינוי) שיאפשרו הבשלה וזמינות לביצוע בטווח הקצר, הבינוני והארוך.
- 30.5. התחלת ביצוע של פרויקטים חדשים בהיקף של 1,000 יחידות דיור בכל שנה.
- 30.6. ביצוע מכירות מוקדמות של יחידות דיור בפרויקטים בהיקף משמעותי כחלק מניהול סיכונים שוק.
- 30.7. הרחבת פעילות היזום והבנייה לערים נוספות במרכז הארץ בהן החברה אינה פעילה.
- 30.8. להמשיך ולפעול לצמצום הפעילות במזרח אירופה ולפיתוח והרחבת הפעילות הקיימת הפעילות.
- 30.9. התרחבות והתבססות בתחום המניבים, בעיקר במרכזים מסחריים שכונתיים.
31. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**
- לפרטים אודות צפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו הסברי הדירקטוריון הנכללים בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.
32. **שינוי חריג בעסקי התאגיד**
- לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ועדכונים בדבר אירועים כאמור ראו סעיף 1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.
33. **דיון בגורמי סיכון**
- פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים :
- 33.1. **גורמי סיכון מקרו-כלכליים**
- 33.1.1. **הפלישה הרוסית לאוקראינה**
- לפרטים ראו סעיף 6.2 לעיל.
- 33.1.2. **המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק, והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל" - המצב הביטחוני-מדיני בישראל**
 עלול לגרום להרעה במצב הכלכלי במשק, אשר עלולה להשפיע לרעה על מצב הביקושים בענף הנדל"ן כולו. למועד פרסום דוח זה המצב הגיאופוליטי באזור נמצא באי-וודאות. בנוסף, עסקי החברה בישראל מושפעים משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכלכלי של המשק הישראלי כפי שמשתקף, בין היתר, בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה. בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל. למלחמה השפעות על כלל המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, גיוס מילואים נרחב והאטה בפעילות העסקית, לרבות סגירה זמנית של עסקים. המלחמה פרצה כאשר המשק הישראלי היה שרוי באי וודאות בתקופה שהתאפיינה בעליית שיעור הריבית ועלייה בשיעור האינפלציה, כאמור בסעיף 6 לעיל. נכון למועד זה, קיימת אי וודאות ביחס להמשך ואופי הלחימה, וההערכות נכון למועד דוח זה הן שהלחימה תאריך עוד מספר חודשים, לכל הפחות. לפיכך, לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית במשק בישראל.
- 33.1.3. **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.**
- 33.1.4. **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 הפלסטינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים, אשר עלולה לגרום למחסור בכוח אדם.**
- 33.1.5. **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 במשך 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 בכוח 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.

33.1.6.

תנודות בשיעור האינפלציה וביעור הריבית – פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה וביעור הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שירותי 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 בשיעור 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 בשיעור 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.

33.2 גורמי סיכון ענפיים

33.2.

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 שביטות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם או לחלופין להתייקרות משמעותית בעלויות הביצוע של הפרויקטים. מאמצי הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

33.2.1

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 זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר.

33.2.2

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 ההיצע והביקוש לנכסים אילו. 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 הדירות. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

33.2.3

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 פינני-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של

33.2.4

שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

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

33.2.6. **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.

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

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

33.2.9. **מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות** - הקמת פרויקטים בתחום הנדל"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 שמשמעים 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 למנוע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקבצו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.

33.2.10. **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.

33.2.11. **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.

33.3. **גורמי סיכון ייחודיים לחברה**

- 33.3.1. 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.
- 33.3.2. 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.
- 33.3.3. ליקויי בניה – ליקויי בניה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על הרווחיות והמוניטין שנצברו לזכות החברה.
- 33.3.4. 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.
- 33.3.5. 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 מיידי.
- 33.3.6. 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.
- 33.3.7. סיכונים 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 לחזור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש השוטף במערכות המחשוב ו/או במידע השמור בהן. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכונים 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.
- 33.3.8. 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	
סיכוני מקרו			
	X		המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק
	X		התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל
	X		חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
		X	הרעה בסביבה הכלכלית ובפרט בתחום הנדל"ן
		X	תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
סיכונים ענפיים			

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
	X		מחירי וזמינות חומרי גלם
X			אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים
		X	תנודות בשוק הנדליין 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



אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון אאורה 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 2023 (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 שכונות חדשות 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, 115 פרויקטים הכוללים כ- 52,452 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 40,362 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 106 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 49,938 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 38,123 יח"ד).

החברה מגבירה את קצב פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית. בשנה האחרונה זכתה החברה ב- 33 פרויקטים חדשים בהיקף 16,202 יח"ד, אישרה החברה תבע"ות למתן תוקף או להפקדה בכ- 16 פרויקטים, בהיקף כ- 9,500 יח"ד. לחברה כ- 43 פרויקטים עם חתימות של רוב נדרש של מעל 67% חתימות דיירים, בהיקף כ- 19,600 יח"ד, שטרם החלו להיבנות ומרביתם מיועדים לכניסה לשיווק וביצוע בשנים 2024-2026.

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה הגדולה והמובילה בתחום של התחדשות עירונית בישראל עם 33 פרויקטים חדשים בתחום ההתחדשות העירונית בהם נבחרה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריו (כ-16,202 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-49,938 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

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

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

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לז"א שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 76,000 מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2028 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, צופה החברה כי צפי ה-NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה צפוי להסתכם לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בשנה. יצויין כי בפרויקטים אלה הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. החברה פועלת להעביר את שטחי המסחר לחברות בת ייעודית אשר עיקר פעילותה העיסוקית יהיה נדל"ן מניב שתנהל ותשכיר את שטחי המסחר. החברה החלה במגעים עם גופים מוסדיים להכנסתם כשותף בחברה זו. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תבעו"ת נוספות אותן מקדמת החברה.

הערכות החברה לגבי ההכנסות השנתיות הצפויות, לגבי צפי ה-NOI אישור התב"עות מהוות "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב

מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1. עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

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

בחודש אפריל 2023 חתמה החברה יחד עם חברה בת בבעלות מלאה, אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן: "אאורה ישראל") על הסכם עם הפניקס לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית בהיקף של עד 350,000 אלפי ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים לבנייה של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). כמו כן במסגרת ההסכם ניתנה להפניקס זכות קדימה להשקעה בפרויקט נוסף בסכום המוערך בכ- 250,000 אלפי ש"ח נוספים כך שההשקעה הכוללת הצפויה של הפניקס בהון העצמי בכל חמשת הפרויקטים צפויה להסתכם בכ- 600,000 אלפי ש"ח.

כספי המסגרת של הפניקס ישמשו לממן 65 אחוזים מהשקעות ההון העצמי הנחוצות בכל אחד מהפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים. בגין העמדת המסגרת תהיה הפניקס זכאית ל- 30% מרווחי כל אחד מארבעת הפרויקטים לאחר החזר השקעות ההון של הפניקס ושל אאורה ישראל, כך שהצדדים יתחלקו ברווחי אותם פרויקטים ביחס של 30%/70%.

ביום 31 במאי 2023, הועברו סכומי ההשתתפות של הפניקס בגין שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס בסך של כ- 120,500 אלפי ש"ח (בשני פרויקטים אלה השקיעה ההחברה את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס הועברו לקופת החברה) והוצגו כהחזר עלויות המלאי שהחברה שילמה בגין חלקה של הפניקס בהון העצמי הנדרש. שני הפרויקטים הנוספים צפויים להבשיל במהלך שנת 2024 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של פרויקטים אלה, ובהם אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ- 220,000 אלפי ש"ח נוספים. בנוסף, תקבל הפניקס זכות קדימה להעמיד מסגרת בפרויקט חמישי (להלן: "הפרויקט הנוסף"), ככל שיתקיימו תנאים מסוימים בקשר להבשלת הפרויקט הנוסף (שצפויה עד סוף שנת 2024), וזאת בתנאים זהים. בגין הפרויקט הנוסף הפניקס צפויה להעמיד מסגרת של עד כ- 250,000 אלפי ש"ח נוספים, בכפוף לאישור מוסדות הפניקס לגבי הפרויקט הנוסף בלבד.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות במספר נושאים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 30%/70% עם הפניקס, יטופלו בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11).

נכון לתאריך הדוח, קיימים שני פרויקטים בשותפות עם הפניקס: רמת חן-מתחם שלם, רמת גן (רמת חן) ואמפייר – תמרים מגדים, רמת גן (אמפייר), אשר קיבלו ביטוי בדו"ח על הרווח הכולל של החברה.

לעניין פרויקט רמת חן, חלקה של הפניקס בתוצאות הנובעות מהתקופה שקדמה למועד השלמת העסקה, הוצג כהתחייבות. כמו כן, החל ממועד השלמת העסקה, החברה מכירה בהכנסות ובהוצאות של הפרויקטים – ובכלל זה פרויקט רמת חן ואמפייר בהתאם לזכאותה החוזית בהסדר.

החברה צופה כי ההסכם האמור ומימושו יסייעו לה בקידום והרחבת פעילותה תוך שיפור היחסים הפיננסיים וחיזוק איתנותה הפיננסית של החברה וכן יקטינו את היקף גיוס החוב הנדרש לצרכי פעילותה. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034366) וביום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050719), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.2. מכירות, קידום ביצוע פרויקטים והתחלות בניה חדשות

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה, לקדם עוד פרויקטים לקראת תחילת ביצועם, וכן לעמוד בקצב המכירות שתוכנן. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשיווק וביצוע של 15 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ- 3,551 יח"ד חדשות.

מתוך הפרויקטים בביצוע כ- 61% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנת 2025-2026. החברה החלה בביצוע של 2 הפרויקטים הנוספים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024. סה"כ

בתקופת הדוח מכרה החברה 252 יח"ד במחיר ממוצע למטר של כ- 34.8 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) וזאת לעומת מכירות של 525 יח"ד (בתקופה המקבילה אשתקד במחיר ממוצע למטר של כ- 29.9 אלפי ש"ח (כולל מע"מ)). המחיר הממוצע למ"ר בשנת הדוח לעומת אשתקד משקף עליה של כ-16% לעומת אשתקד. גידול זה מוסבר בעיקר משינוי באיזורי המכירה הגיאוגרפים בדירות שנמכרו.

לאחר מועד המאזן, ולמרות המצב הבטחוני, ועד לפרסום דוחות אלה מכרה החברה 80 יח"ד נוספות במחיר ממוצע של 34.1 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר. קצב המכירה בשנת 2024 גבוה מהותית מקצב המכירה בשנת 2023.

מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו נכון לחודש מרץ 2024 כ-1,759 יח"ד מתוך סך של 3,551 יח"ד לשיווק. מרבית יתרות המלאי של החברה הינם בפרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2025-2026 וכן ב-4 פרויקטים חדשים (רמת השרון ב', Only גבעתיים, פיבקו בת ים והטייסים ת"א).

1.1.3 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה ב- 34 פרויקטים נוספים (33 מתוכם הינם בתחום התחדשות עירונית). במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 15,795 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 12,291 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

1.1.4 דירוג החברה ואגרות החוב שלה

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

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

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

בחודש נובמבר 2023 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 13 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103030), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ההנפקות על דרך הרחבות סדרות נסחרות ראו סעיף 6.8 להלן.

ביום 8 בינואר 2024, לאחר מועד המאזן, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ח) בסך של עד 100 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסדרה החדשה"). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003520). ביום 22 בינואר, לאחר מועד המאזן, פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת הסדרה החדשה בסך של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6.8.5 להלן.

1.1.5 תשקיף מדף, הנפקת ופרעון אגרות חוב

ביום 24 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-079516) פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 25 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים בדבר פרעון וגיוס של אגרות חוב ראו סעיף 6 להלן.

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. עד לחודש מרץ 2025 צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב-9 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-4,966 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,048 יח"ד לשיווק). **בפרויקטים אלו יש רוב נדרש לדיירים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה, וכן תב"ע בתוקף או בהפקדה לפני מתן התוקף.**

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעו"ת וחתימת דיירים בעוד 91 פרויקטים אשר כוללים כ- 43,935 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 33,549 יח"ד. ב-38 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			
2021	2022	2023	
137,097	139,443	190,983	רווח גולמי כולל של החברה
127,739	138,041	190,983	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
15.6%	16.3%	18.4%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
168,671	200,112	174,780	רווח תפעולי
33,471	27,847	22,725	הוצאות מימון, נטו
108,954	143,664	121,145	רווח כולל
40.7%	45.6%	41.4%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לשנת 2023 הסתכם בכ- 191 מיליוני ש"ח (18.4% מהמכירות) לעומת כ-138 מיליוני ש"ח (16.3% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 38% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ- 12% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד.

הרווח התפעולי לשנת 2023 הסתכם בכ-174.8 מיליוני ש"ח לעומת כ-200.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-13%, הנובע מרווח חד פעמי בשנה קודמת.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-18% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון קטנו מסך של 27.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של 22.7 מיליוני ש"ח בשנת 2023 וזאת עקב הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לכ-41.4% לעומת 45.6% בתקופה המקבילה אשתקד המשקף ירידה של כ-9%.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה הסתכם לשנת 2023 בכ-118.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-141 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-16% הנובעת מהכרה ברווח חד פעמי בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליה לשליטה בחברת בת כאמור בסך של כ-40 מיליוני ש"ח.

בניטרול הרווח מעלייה לשליטה, הרווח הנקי של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים לשנת 2023 עלה מ- 101 מיליוני ש"ח אשתקד ל- 118 מיליוני ש"ח, עלייה של כ- 17% וזאת עקב עלייה בהיקפי הפעילות של החברה והשיפור ברווחיות הגולמית שעלתה ל- 18.4% לעומת 16.3% אשתקד.

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 לשוק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.8. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד פרסום הדוח נמשך המצב המלחמתי

ברצועת עזה ובגבול הצפון. המצב הבטחוני עלול לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והלחימה ברצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה.

בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט בסמוך לאחר פרוץ המלחמה על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. **הפעילות בכל אתרי החברה** חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, אולם החל מחודש דצמבר 2023, וכן בחודשים ינואר ופברואר 2024 מורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות, ומאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות, אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

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

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו, לאור זאת שאין לחברה צורך לממן קרקעות עד מועד הבשלת הסטטוס שלהן לבניה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח החלה החברה בבניית חמישה פרויקטים חדשים, זכתה ב- 33 מכרזים לפרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ולהערכתה בתום המלחמה תהיה מוכנה להמשיך הרחבת פעילותה העסקית.

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

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.

תוצאות הפעילות העסקית של החברה (באלפי ש"ח)

2.1.

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים, שיפור שיעור הרווחיות הגולמית, ומעליה בשיעור ההשלמה בפרויקטים.	820,962	845,203	1,039,871	הכנסות ממכירת יח"ד
	72,928	3,812	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
	893,890	849,015	1,039,871	סה"כ הכנסות
	(693,223)	(707,162)	(848,888)	עלות היח"ד שנמכרו
	(63,570)	(2,410)	-	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
	137,097	139,443	190,983	רווח גולמי
ללא שינוי מהותי.	(11,306)	(19,556)	(18,981)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהוצאות שכר.	(24,769)	(29,320)	(31,949)	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות האחרות נטו בשנה קודמת נבעו בעיקר מהכרה ברווח מעלייה לשליטה.	10,397	30,627	38	הכנסות אחרות, נטו
עליית הערך השנה נבעה בעיקרה מעלייה בערכי קרקע.	57,252	78,918	34,689	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	168,671	200,112	174,780	רווח תפעולי
הוצאות המימון ירדו לעומת שנה שעברה כתוצאה מהכנסות נטו בגין מרכיב המימון בגין אשראי דיירים – במקרים בהם היקף התקבולים מרוכשי הדירות נמוך מהתקדמות ההנדסית בפרויקט. השפעה זו קוזה מהגידול בגין הוצאות המימון שנבעו מהגידול בהקפי האשראי.	(33,471)	(27,847)	(22,725)	הוצאות מימון, נטו
ללא שינוי מהותי.	9,182	568	879	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	144,382	172,833	152,934	רווח לפני מיסים על הכנסה
העלייה בהוצאות המס נובעת מעלייה רווח השנה בניטרול הרווח מעלייה משליטה שהוכר שנה קודמת.	(30,848)	(31,824)	(34,590)	מיסים על הכנסה
	113,534	141,009	118,344	רווח נקי לתקופה
ללא שינוי מהותי.	(4,580)	2,655	2,801	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	108,954	143,664	121,145	רווח כולל לתקופה

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
הגידול בסעיף נובע בעיקר מגיוסי הון ואג"ח.	67,261	104,500	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע בעיקרו מהשקעת המזומנים הנמצאים בחשבונות הליווי של פרויקטים חדשים והמשך ביצוע של פרויקטים קיימים.	293,330	275,544	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
נובע בעיקר מרכישת ני"ע.	5,951	24,861	ניירות ערך סחירים
הגידול נובע בעיקר מחייבים בגין מוסדות ואחרים.	55,459	68,000	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות שלמרביתם תנאי תשלום 20/80.	133,079	663,017	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הקיטון נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים ומהכרה בעלויות לרווח והפסד בשל ההתקדמות בפרויקטים בהקמה. מאידך, המשך השקעות בפרויקטים שהיקפם גדל בשנת הדוח.	1,666,961	1,523,811	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
	2,222,041	2,659,733	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי.	12,360	13,795	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי.	1,812	2,467	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
החברה משקיעה עלויות בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון.	111,082	167,828	מלאי מקרקעין לבנייה
הגידול נובע משיערוך נדל"ן בתקופה ומהמשך השקעה בפרויקטים.	217,974	259,094	נדל"ן להשקעה בהקמה
ללא שינוי מהותי.	12,758	11,733	רכוש קבוע, נטו
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	856	7,001	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	377,315	482,391	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2,599,356	3,142,124	סה"כ נכסים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
הגידול בהיקף האשראי נובע מגידול בהלוואות בחשבוניות הלווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע, בעיקר בגין הפרויקטים הצפויים להימסר במהלך שנת 2024. מרבית הדירות בפרויקטים נמכרות בתנאי תשלום 20/80, כך שבפועל קצב ביצוע של פרויקט גבוה מקצב התקבולים מהרוכשים ופער תזרימי זה ממומן על ידי אשראי המתקבל מהבנק.	399,650	850,767	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
החברה הנפיקה אג"ח סידרה י"ז במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ובנוסף הרחיבה במהלך השנה את סדרות אג"ח י"ז ו- ט"ו. מנגד פרעה החברה אג"ח שוטף ע"פ לוחות הסילוקין ובמועד.	338,889	305,904	אגרות חוב
עיקר העלייה נובעת מהוצאות לשלם בגין פרויקטים שבביצוע.	104,893	150,931	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	72,443	88,748	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	337,787	155,026	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין התחייבות בגין חכירה.	867	6,722	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע פרויקטים.	532,002	416,291	התחייבויות לבעלי קרקע
	1,786,531	1,974,389	סה"כ התחייבויות שוטפות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין התחייבות בגין חכירה.	-	437	התחייבות בגין חכירה
החברה הנפיקה אג"ח מסידרה י"ז בהמלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ובנוסף הרחיבה במהלך השנה את סדרות אג"ח י"ז ו- ט"ו.	106,220	196,664	אגרות חוב
הגידול בעתודה למיסים נדחים נובע בעיקר מהכרה ברווח בגין פרויקטים בהקמה.	36,652	70,631	מיסים נדחים
	142,872	267,732	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע בעיקר מהנפקות של מניות, מימוש כתבי אופציה ומהרווח הכולל השנתי.	652,638	882,030	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	17,315	17,973	זכויות שאינן מקנות שליטה
	669,953	900,003	סה"כ הון
	2,599,356	3,142,124	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
1.24	1.35	יחס שוטף
25.7%	28.6%	יחס ההון לסך המאזן
45.6%	41.4%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
38.7%	34.3%	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

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 104,500 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2021	2022	2023	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובע בעיקר מעלייה מסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות ומירידה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות.	110,803	67,449	67,261	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקר מאי התאמה בין קצב ההתקדמות של הפרויקטים לפיו מכירים בהכנסה מפרויקטים לבין הגבייה מרוכשי הדירות אשר תנאי התשלום שלהם 20/80. כמו כן, חלה ירידה בהתחייבות לבעלי קרקע בשל ההתקדמות בפרויקטים.	207,985	167,923	(564,729)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות שוטפת)
התזרים שימש בעיקר לרכישת ניירות ערך סחירים. מאידך, שוחררו פיקדונות משועבדים.	(56,877)	(141,689)	(5,129)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
עיקר התזרים נובע הנפקות אג"ח ומגויסי הון וחוב בנקאי בחשבונות ליווי.	(194,340)	(26,424)	607,065	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות מימון)
ללא שינוי מהותי.	(122)	2	32	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	67,449	67,261	104,500	יתרת מזומנים לסוף תקופה

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 ובהנפקות פרטיות (בדרך של הרחבות סדרות נסחרות), כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב, מהנפקת מניות וממימושי כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים אודות גיוסי הון והחוב ראו סעיפים 3 ו-23 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה. יש לציין כי מרבית הדירות שנמכרו בשנתיים האחרונות על ידי החברה כללו תנאי תשלום של 20/80 מהרוכשים. כתוצאה מכך חל גידול מהותי בהיקף האשראי בחשבונות הליווי הסגורים של הפרויקטים, אשר ייפרע לקראת מסירת הדירות לרוכשים, ואשר מהווה את הסיבה המרכזית לתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת.

2.3.3. הנפקות הון

בשנת 2023 גייסה החברה הון במספר הנפקות פרטיות, אשר בתוספת לרווח השנתי הגדילו את ההון העצמי של החברה שהסתכם ביום 31 בדצמבר 2023 בסך 900 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 34% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022. בנוסף במהלך שנת 2023 הונפקו כתבי אופציה (לא סחירים) אשר במימוש מלא צפויים להזרים לחברה סכום נוסף של כ- 125 מיליון ש"ח, מתוכו הומרו כתבי אופציות למניות בפועל ברבעון הראשון של שנת 2024 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

2.3.4. הסכמי מימון מהותיים

2.3.4.1. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו ראו סעיף 2.5.1(ה) ו-ו(י) להלן.

2.3.4.2. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם ליווי עם הקמת פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב' ראו סעיף 2.5.1(ח) להלן.

2.3.4.3. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה פיבוקו בת ים ראו סעיף 2.5.1(יא) להלן.

2.3.4.4. ביום 12 במרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט סרלן בחולון (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021658), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.4.5. ביום 3 באפריל 2023 התקשרה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אונלי גבעתיים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-667 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033580), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.4.6. ביום 23 ביולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט הטייסים בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ-288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ-156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה במסגרת הטווח המפורט בסעיף 23 ("מימון") לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069175), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.5. ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 שהסתכם בסך של כ-685 מיליוני ש"ח ובסך של כ-436 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 22 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח לשנת 2023.

יצוין כי ההלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היוזמת 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.

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

הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוז' 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 33 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.4. עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

סטטוס הפרויקט	כמות פרויקטים	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח
פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמיכת יח"ד בהם טרם הושלמה	1	299	250	2
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	15	3,551	2,765	1,084
פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	9	4,966	4,048	טרם החל שיווק
פרויקטים בתכנון	91	43,935	33,549	טרם החל שיווק
סה"כ	116	52,751	40,612	

למועד אישור דוח זה, 15 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,551 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,765 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,681 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,873 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,720 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 345 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,514 מיליוני ש"ח יוכר בין השנים 2024-2026, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 9 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 4,966 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,048 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,879 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 1,854 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצוין כי החברה מקדמת רישוי, תבעו"ת והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 91 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 43,935 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 33,549 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש

באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

2.5. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים שהקמתם ו/או שיווקם החלו

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.12.2023	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.12.2023	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד 31.12.23	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2023	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2023	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	93%	240	176	173	98%	0	0	462,213	75,169	69,160	6,010	2024
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	54%	460	435	269	62%	18	7	394,681	157,477	43,265	114,212	2025
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	50%	234	154	136	88%	5	0	250,109	26,038	10,009	16,030	2025
אאורה בן שמן	לוד	88%	500	500	396	79%	21	6	694,497	208,781	133,319	75,462	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	94%	40	36	34	94%	2	0	98,989	19,724	17,428	2,296	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (4)	רמת גן	30%	522	369	193	52%	51	5	537,678	304,854	36,799	268,056	2026
"ONLY גבעתיים" [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	7%	168	108	44	41%	4	4	163,101	132,102	3,320	128,781	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	25%	305	209	87	42%	9	18	255,405	206,789	19,866	186,923	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	7%	447	329	125	38%	23	33	368,935	333,037	6,059	326,977	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	27%	102	102	71	70%	15	2	145,366	57,876	9,235	48,641	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (4)	רמת גן	15%	198	110	51	46%	6	0	156,303	129,447	6,944	122,502	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	11%	120	97	35	36%	23	0	110,257	114,850	3,541	111,309	2027
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	0%	85	61	42	69%	42	0	90,746	46,760	0	46,760	2025
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	0%	89	57	23	40%	23	3	45,183	25,326	0	25,326	2025
אליהו ברלין תל אביב	תל אביב	0%	41	22	2	9%	2	0	9,490	35,166	0	35,166	2026
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע			3,551	2,765	1,681		244	78	3,782,953	1,873,396	358,945	1,514,450	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (3)							80	2					
סה"כ							252	80					
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח								332					

- (1) במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
(2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
(3) המדובר בפרויקט יהוד הגנים התלויים שלב ד'. יתרה למכירה בפרויקט זה למועד אישור הדוח-יחידת דיור בלבד.
(4) חלקה של החברה הינו 70%.

(א) אאורה רמת השרון שלב א'

הפרויקט נמצא בביצוע מתקדם וצפי לסיומו הינו ברבעון השלישי 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.(ב) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

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

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 276 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.(ג) מתחם הראה, רמת גן

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 136 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.(ד) חולון מגרש 210, ח/370

במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה לפרויקט שכולל בניית 40 יח"ד, מהן 36 יח"ד לשיווק. נכון ליום הדוח נמכרו 34 יח"ד. הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון השני של שנת 2024.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 34 מתוך 36 יח"ד למכירה בפרויקט.(ה) אאורה רמת חן, רמת גן

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

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

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 198 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.(ו) פרויקט "גבעתיים ONLY"

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

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

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

לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בקשר עם הקמת פרויקט ONLY גבעתיים ראו סעיף 2.3.4.5 לעיל.

נכון למועד פרסום דוח זה החברה מכרה 48 מתוך 108 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ז) 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 ובנייה 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. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה בבניית הפרויקט באופן מלא. במהלך חודש פברואר 2024 התקבלו היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון למועד פרסום דוח זה החברה מכרה 105 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

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

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

במהלך חודש מאי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט (לפרטים ראו דוח 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.

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

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

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

עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט בהתאם להסכם בין החברות שנחתם בחודש יוני 2023. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. יצוין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090970), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 158 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ט) בן שמן מגרש 104

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

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

בחודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 73 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.

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

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

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 51 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(יא) אאורה פיבקו בת-ים

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

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

ביום 2 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה פיבקו בת-ים (להלן בסעיף זה: "**ההסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא ההסכם 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 בניה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי ההסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.75%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

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

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

(יב) סרלין חולון

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

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

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

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

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

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

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 26 יח"ד מתוך 57 דירות לשיווק.

(יג) רחוב הטייסים 92, תל-אביב

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

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 42 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

(יד) אליהו ברלין (רמת אביב ג' החדשה), תל אביב

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

במהלך הרבעון השני לשנת 2023, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להתחיל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 2 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
מער 3 לוד (1), (2)	לוד	355	353	129,486	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	256,019	ל.ר.	48
גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	557	383	335,554	97%	48
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי] (1)	יהוד	444	330	150,625	93%	42
חדרה רסקו [פינוי בינוי] (1)	חדרה	530	430	144,676	71%	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	156	156	59,264	ל.ר.	24
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] (1)	ירושלים	546	410	299,336	88%	48
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,558	1,166	474,030	80%	72
סה"כ		4,966	4,048	1,878,661		

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

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.6, 2.7 לעיל) עומד על סך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל משנת 2025.

2.6.1 מידע נוסף

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

ביום 20 בנובמבר 2023, אושרה התכנית של החברה עבור הפרויקט למתן תוקף. במסגרת התכנית, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעות על כ- 30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים (חלקות 359-355, 370-362 בגוש 7932 (להלן בסעיף זה: "המתחם")) יוקמו כ- 1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב- 11 בניינים מפוארים בני 40-10 קומות, כ- 11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו' ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 ובביצועו בתחילת שנת 2025.

(ב) מתחם הקצין סילבר, ירושלים

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

בחודש ינואר 2024, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי היא עמדה בתנאי הפקדת התכנית. התכנית תתפרסם להתנגדויות הציבור למשך 60 ימים. החברה צופה שהתכנית תיכנס לתוקף ברבעון השני של שנת 2024, ושיווק הפרויקט יחל עד סוף שנת

2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006034), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) מ.ע.ר. 3א' – לוד

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

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

להערכת החברה, קבלת היתרי בניה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש עד לתום החציון הראשון לשנת 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ד) 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. התוכנית החדשה קיבלה תוקף והחברה מעריכה כי יוצאו היתרי בניה לקראת הרבעון הרביעי של שנת 2024.

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

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. עבודות הביצוע לפרויקט צפויות להתחיל במהלך רבעון 4 לשנת 2024 ויימשכו ברצף כ-48 חודשים. הדיירים הקיימים בחרו את דירות התמורה ושיווק הפרויקט ייחל ברבעון השני של שנת 2024. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084349), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) מתחם שוק אשכנזי - יהוד

ביום 19 בפברואר 2024, לאחר מועד המאזן, אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי של הפרויקט למתן תוקף. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס 114 יח"ד קיימות ותחתם תוקם שכונה חדשה בשטח של כ-12.5 דונם הכוללת 444 יח"ד (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) במבני מגורים חדשים ומפוארים, מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת), שטחי מסחר ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. החברה נערכת להגשת היתרי בניה. כמו כן, בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך

הרבעון השני של שנת 2024, ובביצועו במהלך תחילת שנת 2025. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017859), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) חדרה רסקו

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

במהלך חודש יוני 2022, ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה אישרה ליתן תוקף (בתנאים) לתוכנית פינני-בינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057798), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאור האמור החברה החלה בקידומה של תוכנית עיצוב למתחם ובמקביל הכנת להיתרי בניה.

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים לקבלת ההיתר המלא. להערכת הנהלת החברה, היתר מלא צפוי להתקבל בעוד כ-10 חודשים במהלך עבודות החפירה והדיפון. החברה תפעל לפינוי הדיירים הוותיקים לקראת תחילת עבודות הביצוע. כמו כן, החברה תפעל לסגירת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט במקביל לתהליכים האחרים כאמור לעיל. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-118045), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ח) תל עדשים (עפולה)

בחודש מרץ 2022, אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**סי אבן**"), עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן בסעיף זה: "**מחאמיד תאופיק**"), בהסכם שעניינו מכירת זכויות והתחייבויות מחאמיד תאופיק עפ"י "הסכם לסיחור אופציה" בין מחאמיד תאופיק לבין תל עדשים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה"), באופן שסי אבן תיכנס בנעלי מחאמיד תאופיק בהסכם לסיחור אופציה, AS-IS, לרכישת זכויות האגודה לקבלת זכויות חכירה במגרשים 428, 506, 507, במסגרת תמ"ל 1021 (עפולה מול העמק) בפטור ממכרז וזאת תמורה לסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח למנהלי ההסדר של מחאמיד תאופיק. עוד התחייבה סי אבן לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בתוספת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת עפולה הצעירה בשטח כולל של כ-18 דונם וחלה עליהם תב"ע מאושרת. ובכוונת החברה להקים על המגרשים 156 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד והחברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2024.

(ט) קריית משה, רחובות

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

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

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

לפרויקט פיננסי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך שנת 2024.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	800	716	92%	V
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	88%	V
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	852	588	86%	V
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	V
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	V
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	83%	V
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	V
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי (3)]	פרדס חנה	900	672	82%	V
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	81%	V
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	700	480	80%	V
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	V
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%	V
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	80%	V
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	V
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	213	152	78%	V
ר' שמואל שריא	ראשון לציון	205	141	78%	V
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	76%	V
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	380	290	76%	V
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	V
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	75%	V
דרך בית לחם ירושלים [פינוי בינוי]	ירושלים	289	225	75%	V
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	268	212	74%	V
ר' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי (4)]	תל אביב	356	212	73%	V
קרית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	חיפה	736	566	72%	V
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	71%	V
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	V
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	V
כצנלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	68%	V
קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	679	455	68%	V
יהוד כצנלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	67%	V
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	234	162	67%	V
רובינשטיין, יפו - 50% [פינוי בינוי]	יפו	1,000	666	67%	V
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	67%	V
יוספטל מתחם 5 [פינוי בינוי]	קרית ים	402	306	67%	V
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	362	269	67%	V
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	67%	V
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	67%	V
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	67%	V
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	65%	
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	63%	
קוגל - מתחם 8	חולון	300	215	63%	
ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי (3)]	ראשון לציון	240	161	60%	
יוספטל מתחם 1 [פינוי בינוי]	קרית ים	402	306	60%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	58%	
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	57%	
למרחב, פרדס חנה (3)	פרדס חנה	144	113	55%	
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	54%	
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	51%	
הרצליה - מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	50%	
הגולן	נוף הגליל	1,000	844	50%	
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	פתח תקווה	330	230	48%	
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	43%	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	43%	
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	42%	
התורמוס, ראשון לציון	ראשון לציון	280	208	41%	
מלל, רמת גן [פינוי בינוי (3)]	רמת גן	150	101	40%	
ברנר 22-26, גיבורים 12-2	טבריה	1,440	1,280	38%	
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	205	35%	
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	35%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	30%	
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	875	702	30%	
אופקים	נשר	1,400	1,146	30%	
יוספטל מתחם 2 [פינוי בינוי]	קרית ים	544	408	17%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי (3)]	ראשון לציון	782	532	12%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%	
החיים חולון [פינוי בינוי (3)]	חולון	650	488	טרם החל	
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	טרם החל	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	101	טרם החל	
קרית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	350	270	טרם החל	
קרית אליעזר 9, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	טרם החל	
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	448	336	טרם החל	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	טרם החל	
מגדים 2	רמת גן	257	158	טרם החל	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	46	22	טרם החל	
בן גוריון 61	בת ים	330	200	טרם החל	
הארבל אי זוגי 3-9	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	טרם החל	
התלמים	רמת השרון	500	250	טרם החל	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	טרם החל	
רח' דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	טרם החל	
רח' דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	טרם החל	
החצב, חולון	חולון	158	122	טרם החל	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	טרם החל	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	טרם החל	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	טרם החל	
שד' ירושלים 44-46	בת ים	220	150	טרם החל	
יוספטל מתחם 3 [פינוי בינוי]	קרית ים	266	205	טרם החל	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	טרם החל	
סה"כ		43,935	33,549		

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

(2) בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

2.7.1 מידע נוסף

(א) ויצמן 48-52, יהוד [פינוי בינוי]

ביום 12 בספטמבר 2023 הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז אישרה (בתנאים) להפקיד את תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 76 יח"ד קיימות המשתרעים על כ- 10 דונמים בצפון מזרח יהוד, במתחם הרחוב ויצמן 48-52 (חלקות 201-202 בגוש 6727) (להלן בסעיף זה: "**המתחם**") יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 224 יח"ד) ב- 6 בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ברמה גבוה ומבני ציבור. לפרטים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086194), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב) אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 427-434, 165 בשטח של כ-12.8 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005536), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ג) מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה

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 להיחרס 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013135), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 2,4,6- בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 107-109 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 בסעיף זה: "**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 בסעיף זה: "**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. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015322), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, החלה החברה בהחתמת הדיירים על הסכם פינוי-בינוי.

(ה) הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 7-11 והגליל 108-110 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 22,53 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. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019873), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) קרית ים, יוספטל

החברה זכתה במהלך השנתיים האחרונות בארבעה מכרזים נפרדים הכוללים סה"כ הריסת 390 יח"ד ובניית כ-1,615 יח"ד חדשות, בפרויקט אחד, במיקום ייחודי בקו ראשון לים. ביום 10 במאי 2023, הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן בסעיף זה: "הותמ"ל"), אישרה (בתנאים) את תוכנית תמ"ל 2039, בה נכלל הפרויקט המאוחד לפינוי בינוי (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הותמ"ל, בפרויקט יוקמו כאמור כ-1,615 יח"ד חדשות במגדלים מפוארים של עד 24 קומות בקו ראשון לחוף הים של קרית ים, וכן שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 390 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. התב"ע שקודמה ע"י הותמ"ל במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024. החברה מתחילה בימים אלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל במחצית הראשונה של שנת 2025.

(ז) מתחם 27 קרית אליעזר, חיפה

בחודש מרץ 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עמל 16-21, הזית 22,24,26, אבנר 9,11, בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה, הידוע כמתחם 27 בהתאם לתכנית האב של השכונה, (גוש 10816 חלקות 48-50, 52, 54-56, 148 בשטח של כ-10.1 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 170 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-730 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותכנית האב לשכונת קרית אליעזר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) יוספטל, אשדוד

בחודש מאי 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות יוספטל 5,9, הרב קוק 12,14, ואבן גבירול 2, בעיר אשדוד, (גוש 2666 חלקות 266-270 בשטח של כ-7.6 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 200 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-700 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר אשדוד בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-045418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ט) רחובות אופקים והעמק, נשר

ביום 6 ביוני 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אופקים 14-2 (זוגי), 1-31 (אי זוגי) וברח' העמק 3 בעיר נשר (גוש 11146, חלקות 4-8, 14-16, בשטח של כ-25.3 דונם). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-053206), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(י) רחוב הגולן, נוף הגליל

ביום 19 ביוני 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הגולן 1-7 (אי זוגי), בעיר נוף הגליל (גוש 17731, חלקות 6-9, בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057157), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יא) רחובות ברנר והגיבורים, טבריה

ביום 5 ביולי 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ברנר 14-26 ורחוב הגיבורים 2-12 בעיר טבריה (גוש 15035, חלק מחלקות 11, 4-7, 21-23, 27, 39, 46, 102 בשטח של כ-31 דונם). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062983), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יב) רחוב הנרקיסים, נוף הגליל

ביום 12 ביולי 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנרקיסים 1, 3, 5, 8, 10, 12 בעיר נוף הגליל (גוש 17738, חלקות 18-23 בשטח של כ-9.515 דונם). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065671), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יג) שד' ירושלים, רחובות העצמאות והרצוג, בת ים

ביום 16 ביולי 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 440, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149, חלקות 117-120, 124-126, 231 בשטח כולל של כ-6.5 דונם). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066817), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, זכתה החברה במכרז נוסף סמוך, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 44-46 בעיר בת ים, (גוש 7149 חלקות 129-130). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

הפרויקט בכללותו יכלול פינוי 344 יח"ד ישנות ותחתן בניית כ-1,000 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי במרכז העיר בת ים.

(יד) רחוב שמואל שריא, ראשון לציון

ביום 14 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מכרז מטעם חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ – חברה יזמית בבעלות מלאה של עיריית ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**חברת ייזום ראשון**"). ברחוב שמואל שריא 1, 1א, 2, 6, בעיר ראשון לציון (גוש 6286 חלקות 140, 144, בשטח של כ-4.224 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 64 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-205 יח"ד חדשות בארבעה מבנים יוקרתיים בני 10-15 קומות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086821), הנכלל כאן על דרך ההפניה. העסקה טרם הושלמה לאור העשת ערעור מצד אחד המצחרים במכרז על הזכייה.

(טו) רחוב דגניה, חיפה

ביום 19 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 35-45 (אי זוגי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571, חלקות 138-139, וגוש 11567 חלקות 561-571 בשטח של כ-10.5 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 112 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-475 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-087847), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(טז) רחובות הרב הרצוג ודניאל, בת ים

ביום 27 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1, 3, 5 ודניאל 18, 20, 22, בעיר בת ים (גוש 7149, חלקות 145-149 בשטח של כ- 5.3 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089683), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יז) רחוב התלמים, רמת השרון

ביום 12 באוקטובר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט קומבינציה ברחוב התלמים 1-17 ברמת השרון (גוש 6614, חלקות 436-437, 500, 501). (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). כיום בנויים במתחם 17 בתים פרטיים על שטח כולל של כ- 10 אלפי מ"ר. במסגרת הפרויקט תתכנן החברה תב"ע להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול בנייה של כ- 500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר שכונתיים במספר מבני יוקרה, לצד שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים נרחבים. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094126), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יח) רחובות רפאל כהן, דוד פנקס וגיורא יוספטל, לוד

ביום 9 בנובמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רפאל כהן 1-2, דוד פנקס 16-18, גיורא יוספטל 23-25, לוד (גוש 5382 חלקות: 68, 69, 70, 72, 111) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 575 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר בניינים יוקרתיים בני כ- 10-35 קומות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 9 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-102160), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יט) רחוב אדמונד פלג 4-14, חיפה

ביום 18 בדצמבר 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אדמונד פלג 4-14 חיפה (גוש 10804 חלקה 97) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 65 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 293 יח"ד חדשות בשני בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-113977), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כ) רחוב שדרות דגניה 21-27 (אי זוגי), חיפה

ביום 24 בדצמבר 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 21-27 (אי זוגי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571 חלקות 140-143) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 132 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 560 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

זכיה זו מתווספת לפרויקט נוסף ברחוב דגניה בחיפה שבו זכתה החברה בתאריך 19 בספטמבר 2023, הכולל פינוי 112 יחידות דיור קיימות ובניית כ- 475 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור.

לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 24 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115732), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כא) רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים

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

ביום 28 בינואר 2024, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10 בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ- 7.9 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: **"הפרויקט"** ו**"המתחם"**). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-008749), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כג) שדרות ירושלים, 44-46 בת ים

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

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

(כד) דרך למרחב, פרדס חנה

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

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

(כה) פרויקט הטייסים – ההסתדרות, נס ציונה

ביום 26 בפברואר 2024, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי ביום 22 בפברואר 2024 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז לאשר (בתנאים) הפקדת תכנית החברה לפרויקט.

במסגרת התכנית, חלף 220 יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 480 יח"ד) ב- 14 בניינים מפוארים, כ- 1,500 מ"ר, שטחים עיקריים למסחר, וכן 3,600 מ"ר מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. החברה צופה כי התכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. חלקה של החברה בפרויקט 90%. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כו) 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 להיהרס 72 יח"ד קיימות בארבעה בנייני רכבת ישנים שבמתחם, ותחתם החברה צופה שיוקמו כ- 271 יח"ד חדשות ושטחי מסחר וציבור עם פיתוח סביבתי.

ביום 24 בדצמבר 2023 הודיעה החברה כי קיבלה הודעת זכיה מטעם ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על זכייתה של החברה במכרז לקבלת מימון לסיוע במימוש פרויקט ההתחדשות עירונית מתחם שלמה המלך 6 בלוד, שמטרתו לאזן בין כלכליות ראויה לפרויקט לבין התבוע שאושרה לפרויקט שאינה מספקת מבחינה כלכלית. סכום המימון שאושר הינו 35,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116131), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2022, נבחרה ביחד צד ג' בחלקים שווים (להלן בהתאמה: "**השותפות**") על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב רובינשטיין יצחק 33-63 בעיר תל אביב-יפו (גוש 7048 חלקה 16 בשטח של כ-18 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**").

החברה הודיעה כי ביום 23 בינואר 2024, לאחר מועד המאזן, רכשה החברה את חלקו של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 334 יחידות דיור קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיור חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

החברה החלה בהחתמות דיירים על הסכם פינוי בינוי, ונכון למועד הדיווח השיגה רוב מיוחס של למעלה מ-67% בפרויקט. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט, ומעריכה כי הבנייה של הפרויקט תחל בעוד כ-5 שנים. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008026), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(כח) חיפה, דגניה 47-51 חיפה

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

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

בסה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ-1,447 יחידות דיור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור.

להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2023

נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות/בפועל	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה ליום 31.12.23	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה ליום 31.12.23	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	לוד	29,755	163,653	-	26,161	93,384	2024	2027-2028	22,149
אאורה סיטי	חדרה	3,439	18,916	-	22,146	52,240	2021	2025	4,952
מע"ר 3 (חלק החברה 81% (1))	לוד	5,451	29,982	-	1,700	27,670	2024	2027	5,639
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	6,600	-	5,429	25,674	2023	2026	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	2,640	-	1,598	11,820	2023	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	11,286	-	4,265	35,810	2023	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	1,650	-	772	5,310	2023	2027	720
אאורה פיבוק (חלק החברה 80% (1))	בת ים	370	2,035	-	1,159	5,627	2023	2027	622
בן גוריון	אבן יהודה	720	3,960	6,912	19	19	2024	2027	1,296
הסתדרות גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	5,280	26,400	76	76	2024	2028	3,456
מתחם אשכנזי	יהוד - מונסון	1,680	9,240	19,992	51	51	2024	2028	2,822
מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1))	נס ציונה	2,040	11,220	24,276	68	68	2024	2027-2028	3,917
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	2,040	11,220	37,281	152	152	2024	2027-2028	6,610
מתחם דפנה	תל אביב	300	1,650	7,838	135	135	2024	2027-2028	1,080
חדרה רסקו	חדרה	5,200	28,600	23,817	324	324	2024	2028	5,184
בן צבי - שמורק	נתניה	14,310	78,705	106,677	489	489	2024	2028	17,966
ויצמן 48-52	יהוד	660	3,630	7,392	29	29	2024	2028	1,267
התותחנים	חולון	4,853	26,689	24,388	191	191	2024	2028	4,948
החצב	חולון	864	4,752	10,886	25	25	2024	2028	1,555
סה"כ		76,674	421,708	295,859	64,789	259,094			94,724

(1) פרויקט עם שותפים - הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.

(2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בניה (קומבינציה) לדיירים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.

(3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.

החברה מעריכה כי בתוך כ- 5 שנים, בתום הקמת נכסי הנדל"ן דלעיל, שוויים כנכס בנוי וגמור, בהיוון בשיעור של 7% יוערך בסך של כ- 1.4 מילארד ש"ח. בניכוי עלות בספרי החברה בסך כ- 257 מיליוני ש"ח וכן בניכוי שווי קרקע בסך כ- 296 מיליוני ש"ח שטרם נרשמו בספרים (סה"כ כ- 553 מיליוני ש"ח) וכן בניכוי עלויות ההקמת הנכסים הצפויים/ בפועל המוערכת בסך של כ- 422 מיליוני ש"ח, יתקבל רווח צפוי עתידי בסך של כ- 380 מיליוני ש"ח.

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 יחיד 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 בפרויקטי פינני-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחץ 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 לתחזיות ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק א' (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 חקיקה נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח לשנת 2023 וכן נספח א' לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמץ 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 דירוג החברה ואגרות החוב

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.1.4 לעיל.

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

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

4.3 הנפקת אגרות חוב

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

4.4 השקעות בהון החברה

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

4.5 הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

4.6 תשקיף מדף

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

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

5.1 האחראי על ניהול סיכויי שוק בתאגיד

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

5.2. תיאור סיכוני השוק

5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, הצמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. בנוסף לאמור ובהתאם, החברה פועלת במסגרת הסכמי ביצוע חדשים מול הקבלנים המבצעים במטרה להגביל את שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים בין 40% ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בשנת 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2% לעומת עליה בשיעור של כ-4.77% 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. זאת, למעט אגרות חוב (סדרה י"ז), אשר הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2023, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן, ומשכך החברה חשופה גם לעליית מדד המחירים לצרכן. סה"כ גייסה החברה 177,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ז), כולל שתי הרחבות סדרה בחודשים יולי 2023 ונובמבר 2023. להערכת החברה השינויים במדד לעומת הפרשי הריביות באגרות חוב ללא הצמדה משקף סיכון שאינו מהותי לכלל עסקיה של החברה. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 6 להלן.

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 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-6.8% לעומת עליה בשיעור של כ-6.62% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

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

5.2.5. כללי

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלול להביא לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה עלול להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון, אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בעליית ערך הנכסים, ובשל כך בתוצאות פעילותה של החברה. נציין שעל פי תחזית בנק ישראל לשנים 2024-2025 הריבית צפויה לרדת לכ-3.75%.

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

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

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

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים :

2023	2022	2021	
2.9%	5.3%	2.8%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.75%	3.25%	0.1%	ריבית בנק ישראל
2.0%	4.8%	5.6%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 :

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן
1,818	1%
3,636	2%

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה בריבית בנק ישראל
850	0.1%
1,700	0.2%

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

5.3. סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

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

5.3.1. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23. ד. לדוחות הכספיים לשנת 2023, 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 יח"ד ושל רוכשים פוטנציאליים, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

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 נכון ליום 31 בדצמבר 2023

6.1. להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.12.2023:

סדרה	מועד הנפקה ראשונית	ערך נקוב בעת ההנפקה כולל הרחבות	ערך נקוב ליום 31.12.23	ערך נקוב משוער ליום 31.12.23	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.23	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות הני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
ט"ו	דצמבר 2019	264,000	110,000	110,000	-	109,292	109,516	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%.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר.	אין	לא	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	207,867	222,250	222,250	1,945	214,796	215,827	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 של 11.1% עד ליום 31 במרץ 2027 ביום 30 בספטמבר 2027 תשלום תשיעי ואחרון בשיעור של 11.2%.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 26 ביולי 2021.
י"ז	פברואר 2023	177,000	177,000	181,845	2,911	178,480	189,213	שנתית, קבועה 3.85%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-425 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן; ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן; ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן; ביום 31 בינואר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי.	צמוד למדד המחירים לצרכן- ינואר 2023	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023.

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג המועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
ט"ו	ilBBB	- ביום 18 בנובמבר 2019 ניתן דירוג ilBBB, לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 120,000,000 ש"ח ע.נ. - ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות. - ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית. - ביום 22 בנובמבר 2020 ניתן דירוג ilBBB לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 75,000,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו על דרך הרחבת סדרה. ביום 24 בנובמבר עודכן הדירוג האמור להיקף ההנפקה של עד 100,000,000 ש"ח ע.נ. - ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-Baa1.il (תחזית יציבה). - ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-A3.il (תחזית יציבה). - בימים 21 ביוני 2023 ו-4 ביולי 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il) (תחזית יציבה).	A3.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% 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
ט"ז	Baa1.il	- ביום 8 ביולי 2021 ניתן דירוג Baa1.il (תחזית יציבה), לאגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של עד 80,000,000 ש"ח ע.נ. - ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-Baa1.il (תחזית יציבה). - ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל-A3.il (תחזית יציבה). - בימים 7 ביוני 2022, 21 ביולי 2022, 28 בנובמבר 2022 ו-21 ביוני 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il) (תחזית יציבה).	A3.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ז), כפי שנקבע במכרז
י"ז	A3.il	- ביום 22 בינואר 2023 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אגרות החוב בדירוג A3.il (תחזית יציבה). - בימים 21 ביוני 2023, 4 ביולי 2023 ו-13 בנובמבר 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il) (תחזית יציבה).	A3.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שנקבע במכרז

6.3.

פרטי הנאמן לכל סדרה

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

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

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)			יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה (3)			יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	סך מינימלי (1) (5)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 31.12.2023	יחס עודפים מינימלי (5)	ליום 31.12.2023	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5)	ליום 31.12.2023
טו	220	230	250	882	130%	203%	82%	(4) 58.6%
טז	300	320	335	882	ל.ר.	ל.ר.	78%	(4) 58.6%
יז	400	425	450	882	ל.ר.	ל.ר.	75%	(4) 58.6%

(1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

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

(3) בהתאם לדוחות מפקח.

(4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

(5) סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.

(6) סך מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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
ט"ו	V	לא	לא
ט"ז	V	לא	לא
י"ז	V	לא	לא

יצוין כי לאחר מועד המאזן, בחודש ינואר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8.5 להלן.

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)		סדרת אג"ח	הוראות הגילוי הנדרש
אאורה רמת השרון - שלב א'	אאורה בן שמן	פרויקט	
15.5	15.4	סעיף רלוונטי בפרק א' תיאור עסקי התאגיד	
62,606	181,220	יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב עדכני ליום 31.12.2023:	
2024	2024	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים:	
ראו סעיף 6.1 לעיל		יתרת קרן אגרות החוב:	מועדי תשלום אג"ח
ראו סעיף 6.1 לעיל		תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב:	
לא	לא	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	
לא	לא	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	
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. לדבר העברת בטוחות אגרות החוב (סדרה י"א) לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 6.1 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 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 ותשרום 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 שתקבל 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 וקיצוץ כמשמעותם בחוק חדלות פירעון) על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי בן-שמן ורמת השרון א' (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 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"). 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 לצרכן² 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

2 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 ידי.

- 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. 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:

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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"ש"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap (75%).
- (5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap, כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז), לא יעלה על 70%.
- (6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).

6.8.2 ביום 19 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024³. לפרטים ראו דוח מיידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.8.3 ביום 31 ביולי 2023 ביצעה החברה פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה י"ב) בסך 32,351 אלפי ש"ח (קרן וריבית). לפרטים ראו דוח מצבת הון ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-071347 ו-2023-01-071338, בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה. כמו כן, ביום 31 ביולי 2023 ביצעה החברה תשלום ריבית בסך 1,367 אלפי ש"ח למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז).

6.8.4 ביום 14 בנובמבר 2023 הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103339), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

- ביום 31 בדצמבר 2025 תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2026 תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן.

3 לפרטים בדבר מימוש 6,848,000 כתבי האופציה (לא סחירים) שהונפקו כאמור בחודש יולי 2023, ראו סעיף 3.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

- ביום 31 בדצמבר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.
- ביום 31 בדצמבר 2029 תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 35% מהקרן.

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

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

סה"כ פרעה החברה בשנת 2023 תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 191,213 אלפי ש"ח.

7. היבטי ממשל תאגידי

- 7.1 בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקציי ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 27 באוגוסט 2023 אישרו כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.
- 7.2 ביום 12 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בכירה בחברה וכן תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה, ללא שינוי מהתנאים הקיימים עובר למועד האסיפה כאמור. לפרטים ראו דוח מיידי על אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000664), ודוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005842), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.
- 7.3 ביום 22 במרץ 2023 הודיעה החברה כי מר ערן מגור יחדל לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ביום 31 במאי 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026248), הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 28 במאי 2023 הודיעה החברה על מינויו של מר אריאל פשין לסמנכ"ל הכספים בחברה החל מיום 1 ביולי 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 7.4 ביום 31 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את מינויה של גבי נאוה אופק שפר כדירקטורית בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שנתית שפרסמה החברה ביום 22 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-058762), דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071605), וכן דוח מיידי על מינוי דירקטור שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071611), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

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

7.6 **גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות**

החברה אימצה מדיניות בעניין תרומות המאפשרת תרומת עד 1% מהרווח הנקי של שנה קודמת לטובת אוכלוסיות חלשות כדוגמת ילדים חולי סרטן, ילדים במצוקה, וכן לצה"ל. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 742 אלפי ש"ח, כשחלק מסכום זה נתרם ללוחמי צה"ל עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" לצורך רכישת ציוד ומיגון לחיילים הלוחמים.

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

7.7 **גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, הרי ששבורה 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 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

7.8 **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

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

7.9 **פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת**

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

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

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

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

הממונה הארגונית 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 2023 הוגש לוועדת הביקורת בכתב ונדון דוח ביקורת בנושא העמקת האינטגרציה של מערכות המידע בחברה, וועדת הביקורת אישרה למבקר הפנים תוכנית עבודה לשנת 2023. כמו כן, במהלך השנה הוגש לוועדת הביקורת בכתב ונדון דוח ביקורת בנושא חברת הבת אאורה אירופה, הוגש דוח בנושא אכיפה ונהלי חברה, וועדת הביקורת אישרה למבקר הפנים תוכנית עבודה לשנת 2024. בשנת 2022 הוגשו ונדונו דוחות ביקורת בנושאים אבטחת מידע, ניתוח השקעות בצבר עתודות הקרקע שטרם מומשו וכן בנושא של ניגוד עניינים. בשנת 2024, לאחר מועד המאזן, הוגשו לוועדת הביקורת בכתב ונדונו דוחות ביקורת בנושאים: דוח ביקורת בנושא הערכות אגף ההנדסה בחברה לתקופת מלחמה ודוח ביקורת בנושא הערכות מערך השיווק והמכירות בעקבות פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל'. בימים אלה נערך דוח ביקורת בנושא תהליכי רכש והתקשרויות.

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 2023 נאמד שכר המבקר בכ- 52 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.

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד ליאון אורליצקי ושות'. ביום 31 ביולי 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון המבקר של החברה, והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

2021	2022	2023		
558	760	898	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס
190	13	100	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.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	17 במרץ, 2023 תאריך
-------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

פרק ג'

דו"חות כספיים



אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

אאורה השקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023

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
13-75	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
76	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 2023. 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות והתקבולים (3) בקורות על תהליך חברות מוחזקות (4) בקורות 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 שחשבונו 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 שבקורות 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 2023.

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 17 במרס 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון האחרים.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
17 במרס, 2024

*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 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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- 1.28% וכ- 1.53% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.4% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה 13,795 אלפי ש"ח ו- 12,360 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה וחלקה של החברה ברווח (בהפסד) שלהן הינו 879 אלפי ש"ח, 568 אלפי ש"ח ו- 1,499 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 ולבצע 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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 2023 והדוח שלנו מיום 17 במרס 2024, 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.

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

הכרה בהכנסות מפרויקטים

ההכרה בהכנסות מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המורכבות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה.

המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור השלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה ובחינת קיומם של פרויקטים מפסידים.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כפי שמתואר בבאורים בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת הקבצים אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט לרבות מרכיבים של תמורה משתנה, עלויות צפויות להשלמת הפרויקט והפרשה להשלמת עבודות.
- ביצענו נהלים מפורטים במדגם של פרויקטים משמעותיים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני ביצוע.
- קראנו את דוחות המעקב של המפקחים על מצב הפרויקט ודנו בשיעורי ההשלמה של הפרויקט עם הנהלת החברה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 259,094 אלפי ש"ח. העליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לכדי 33,231 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 ובעייתיות השלמת ההקמה. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה

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

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 בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקורות בנושאים הבאים: קביעת המתודולוגיה ששימשה לחישוב השווי ההוגן, נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן, תיקוף ההנחות, יישום ההנחות בחישוב השווי ההוגן.

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר, בשמאי מומחה.

נהלים אלו כללו בין היתר:

- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
17 במרס, 2024

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
67,261	104,500		מזומנים ושווי מזומנים
293,330	275,544	5	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,951	24,861		ניירות ערך סחירים
55,459	68,000	א'6	חייבים ויתרות חובה
133,079	663,017		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומרקעין לבנייה
1,666,961	1,523,811	7	
2,222,041	2,659,733		
			נכסים לא שוטפים
12,360	13,795	9	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,812	2,467	ב'6	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
111,082	167,828	7	מלאי מרקעין לבנייה
217,974	259,094	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,758	11,733		רכוש קבוע, נטו
856	7,001		נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	11	נכסים בלתי מוחשיים
377,315	482,391		
2,599,356	3,142,124		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
399,650	850,767	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	305,904	13	אגרות חוב
104,893	150,931	14א'	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,443	88,748	14ב'	זכאים ויתרות זכות
337,787	155,026		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
867	6,722		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
532,002	416,291		התחייבויות לבעלי קרקע
1,786,531	1,974,389		
התחייבויות לא שוטפות			
-	437		התחייבות בגין חכירה
36,652	70,631	20	מסים נדחים
106,220	196,664	13	אגרות חוב
142,872	267,732		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
47,309	47,309	16	הון מניות
503,301	651,734		פרמיה על מניות
(40,041)	(37,240)		קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766		קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	10,646		כתבי אופציה
-	(12,803)		מניות באוצר
554	357		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
19,174	-		רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	202,261		יתרת רווח (הפסד)
652,638	882,030		
17,315	17,973		זכויות שאינן מקנות שליטה
669,953	900,003		סה"כ הון
2,599,356	3,142,124		

אריאל פשין סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	17 במרס, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------------	------------------------------	--

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022 אלפי ש"ח	2023		
820,962	845,203	1,039,871		הכנסות ממכירת דירות
70,501	3,812	-		הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
2,427	-	-		הכנסות משכר דירה
893,890	849,015	1,039,871		סה"כ הכנסות
(693,223)	(707,162)	(848,888)		עלות הדירות שנמכרו
(63,570)	(2,410)	-		עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
137,097	139,443	190,983		רווח גולמי
(11,306)	(19,556)	(18,981)		הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,769)	(29,320)	(31,949)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,377)	(9,709)	-	18א'	הוצאות אחרות
18,774	40,336	38	18ב'	הכנסות אחרות
57,252	78,918	34,689	10	התאמת שווי הוגן של גדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
168,671	200,112	174,780		רווח תפעולי
9,182	568	879		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,479	10,804	75,886	19	הכנסות (הוצאות) מימון
(40,950)	(38,651)	(98,611)		הכנסות מימון
(33,471)	(27,847)	(22,725)		הוצאות מימון
144,382	172,833	152,934		רווח לפני מסים על הכנסה
(30,848)	(31,824)	(34,590)	20	מסים על ההכנסה
113,534	141,009	118,344		רווח נקי לשנה
(4,580)	2,655	2,801		רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
108,954	143,664	121,145		סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021 2022 2023

אלפי ש"ח

באור

רווח מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

113,533 140,538 117,686
1 471 658

113,534 141,009 118,344

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

108,953 143,193 120,487
1 471 658

108,954 143,664 121,145

21

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

רווח בסיסי

0.4681 0.5485 0.4521

רווח מדולל

0.4679 0.5460 0.4509

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני חוב להמרה באגרות	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח											
47,309	503,301	554	-	-	(40,041)	19,766	19,174	102,575	652,638	17,315	669,953
-	-	-	-	-	-	-	-	117,686	117,686	658	118,344
-	-	-	-	-	2,801	-	-	-	2,801	-	2,801
-	-	-	-	-	2,801	-	-	117,686	120,487	658	121,145
-	-	-	-	10,646	-	-	-	-	10,646	-	10,646
-	128,705	-	-	-	-	-	-	-	128,705	-	128,705
-	-	357	-	-	-	-	-	-	357	-	357
-	-	-	(12,803)	-	-	-	-	-	(12,803)	-	(12,803)
-	-	-	-	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)
-	19,728	(554)	-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-
47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	-	202,261	882,030	17,973	900,003

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (1) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה בשנת הדוח – ראה בהרחבה ביאור 16' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2022	47,309	497,601	554	2,628	(42,696)	19,766	19,174	(23,959)	520,377	520,361
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	140,538	471	141,009
סה"כ רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	2,655	-	-	-	2,655	2,655
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	2,655	-	-	140,538	471	143,664
מימוש כתבי אופציה	-	5,700	-	(2,628)	-	-	-	-	3,072	3,072
דיבידנד לבעלי המניות של החברה	-	-	-	-	-	-	(14,004)	(14,004)	-	(14,004)
זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	16,860	16,860
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	47,309	503,301	554	-	(40,041)	19,766	19,174	102,575	652,638	669,953

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2021	47,309	453,333	554	-	(38,116)	19,766	19,174	(133,279)	368,741	368,724
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	113,533	1	113,534
סה"כ הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	(4,580)	-	-	(4,580)	-	(4,580)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	(4,580)	-	-	113,533	1	108,954
הנפקת מניות	-	44,268	-	-	-	-	-	-	-	44,268
הנפקת כתבי אופציה	-	-	-	2,628	-	-	-	-	-	2,628
דיבידנד לבעלי המניות של החברה	-	-	-	-	-	-	(4,213)	(4,213)	-	(4,213)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	47,309	497,601	554	2,628	(42,696)	19,766	19,174	(23,959)	520,377	520,361

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים פעילות שוטפת

113,534	141,009	118,344	רווח (הפסד) לשנה
---------	---------	---------	------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(9,182)	(568)	(879)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,671	3,118	4,391	פחת והפחתות
30,848	31,824	34,590	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,874	2,618	9,003	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	(2,705)	1,090	שיערוך ניירות ערך סחירים
-	1,371	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
-	(40,136)	-	רווח מעליה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה
(18,774)	-	-	רווח ממכירת נכס בלתי מוחשי
-	-	(4)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	357	תשלום מבוסס מניות
(57,252)	(78,918)	(34,689)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה והפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(48,815)	(83,396)	13,859	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(15,347)	(16,893)	(14,282)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(30,259)	61,981	94,459	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
143,442	3,748	(529,938)	(עלייה) ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
109,185	129,704	(192,200)	(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות
207,021	178,540	(641,961)	
(13,603)	(23,544)	(1,836)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(50,152)	(44,823)	(60,629)	מיסים ששולמו
-	137	7,494	ריבית ששולמה
(63,755)	(68,230)	(54,971)	ריבית שהתקבלה
207,985	167,923	(564,729)	

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(91,127)	(109,508)	17,786	שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
-	(6,382)	-	מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה
-	(3,246)	(20,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	(16,500)	-	שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
-	12,500	3,190	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(25,884)	(10,167)	(5,920)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(837)	(5,158)	-	הלוואה לחברה כלולה
4,298	1,663	8	שינוי בפיקדונות בנאמנות
-	-	622	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
57,392	-	-	תמורה ממימוש נכס בלתי מוחשי
-	-	15	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(719)	(4,891)	(830)	רכישת רכוש קבוע
(56,877)	(141,689)	(5,129)	

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(173,616)	(37,086)	451,117
(2,046)	(1,909)	(2,816)
-	-	(12,803)
46,896	-	139,351
75,639	163,003	219,466
-	3,072	-
(4,213)	(14,004)	(18,000)
(137,000)	(139,500)	(169,250)
(194,340)	(26,424)	607,065
(122)	2	32
(43,354)	(188)	37,239
110,803	67,449	67,261
67,449	67,261	104,500

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון התחייבות בגין חכירה
רכישה עצמית של מניות
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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 בבורסט, רומניה.
- ג. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור הדוח. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. כמו כן, עלול המצב הבטחוני לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והמצור על רצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. נכון למועד אישור הדוח הפעילות בכל אתרי החברה חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, אולם החל מחודש דצמבר 2023 ועד למועד הדוח, מורגשת התאוששות בקצב המכירות. מאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך, ופתיחת מלחמה גם בחזית הצפונית של ישראל, כרוכים בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 נדל"ן 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הישגות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה ביישגות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהיישגות 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.

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 הונות 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונות 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 ההוגן כאמור.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרת בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרת לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

2. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצע 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 המהווים 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 ההוגן.

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 פיננסים.

י. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגביה.

יא. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות 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)

יב. 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.

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

העברת נכס מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע מתבצעת במועד התחלת השימוש בנכס על ידי הבעלים. העברת נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד התחלת חכירה תפעולית לצד אחר.

עלות הנכס המועבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע השווי ההוגן במועד המעבר.

יד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים (המשך) יד.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה לשווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בחינת ירידת ערך מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאלה 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) שאלה 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 ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

בטיקר %	%	
33	6-33	ריהוט וציוד משרדי
33	33	תוכנות
-	(*)	שיפורים במושכר

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

יז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי והפסד נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. 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.

4. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הונניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. גרעית 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 כגרעיה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לדוח על הרווח או הפסד. במידה וההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת. אם קיימת ראייה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים המוצגים בעלות המופחתת, סכום ההפסד הנזקף לרווח והפסד נמדד כהפרש בין הסכום הפנקסני של הנכס והערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי.

יח. חכירותהקבוצה 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-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת ודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים 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 ההוניים 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 ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים 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

בהתאם לתקן, הסכום והעיתוי של ההכרה בהכנסה ייקבעו בהתאם למודל בן חמישה שלבים אשר ייושם לגבי הכנסה המופקת מחוזים עם לקוחות כדלקמן:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוצ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

על פי התקן, כאמור להלן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל המסופקים על ידי הקבוצה:

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה בוחנת במועד ההתקשרות בחוזה את מחויבויות הביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הקבוצה זיהתה מחויבויות ביצוע בחוזים הנחתמים על ידי הרוכשים עם החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישגות ככל שהישגות מבצעת; או,
2. ביצועי הישגות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי הישגות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישגות ולישגות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה מול לקוח, היא נדרשת לבחון לגבי כל חוזה האם קיים רכיב מימון משמעותי. בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

בעסקה בה הלקוח משלם חלק ניכר מהתמורה בסמוך למסירת הדירה מזהה הקבוצה קיומו של רכיב מימון משמעותי.

מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התפוקות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס התפוקות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל.

לצורך יישום שיטת התפוקות, הקבוצה מודדת את קצב התקדמות הביצוע בהתאם לקצב התקדמות הבנייה של הפרויקט בכללותו. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

עלויות ביצוע המחויבות

עלויות אלה כוללות את עלויות הרכישה, עלויות ההמרה ועלויות שהתהוו לצורך קיום מחויבות הביצוע. עלויות ההמרה כוללות, בין היתר, עלויות תקורה עקיפות בייצור (משתנות וקבועות) אשר יש להקצות ליחידות הדיור המיוצרות.

הקבוצה מייחסת את העלויות בהתאם ליחסי מחירי המכירה של הדירה ביחס למחיר הכולל של סך הדירות מאותו הפרויקט.

עלויות פרסום, קידום מכירות ושיווק כלליות הנוצרות לקבוצה (כגון: הוצאות פרסום באינטרנט, עיתונות, שלטי חוצות) לא ניתנות להיוון וכן לא נחשבות לעלויות תוספתיות להשגת חוזה, ולכן יוכרו הוצאה בעת התהוותן.

יחד עם זאת, עלויות ספציפיות בגין עמלת תיווך המשלמות בעת השגת חוזה למכירת יחידת דיור מהוות עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח, וכפועל יוצא, הקבוצה מכירה בהן כנכס הנזקף לדוח רווח והפסד בהתאם לשיעור ההכרה בהכנסה בגין הפרויקט.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

חוזים מכבידים

חוזה מכביד הוא חוזה שבו העלויות הבלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פי החוזה עולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פיו. הקבוצה מטפלת בהפרשות לחוזים מכבידים בהתאם להוראות IAS 37 אשר רלוונטיות עבור כל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.

עסקת קומבינציה

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה 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 קומבינציה. עיתוי הרישום הוא במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעולות הדרושות להקמת הפרויקט במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם.

יישום המדיניות החשבונאית דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

1. קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

שינוי בהנחות שהיו בסיס למסקנות הקבוצה עשיות להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה.

2. אומדן עלויות לקיום ביצוע המחויבויות

הקבוצה אומדת את סך הכל העלויות שהתהוו לה לשם ביצוע המחויבויות בהתבסס על תקציב (דוח אפס) הכולל, בין היתר, הערכת עלויות ביצוע, שווק, ניהול, תקורות, עלויות קרקע ואגרות ואומדן משך זמן ביצוע הפרויקט. שינויים באומדן הנ"ל עשוי להוביל לשינוי ברווח הצפוי שינבע מהפרויקט.

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

כב. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

כג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כד. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. מסים על הכנסה (המשך)

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כה. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן 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).

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

בתהליך ישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- **מלאי בניינים למכירה**
בחנית ירידת ערך מלאי בניינים למכירה מבוצעת על ידי השוואת ערך המלאי בספרי החברה למחיר המכירה, נטו החזוי (תמורה צפויה בניכוי העלות החזויה עד להשלמת הבנייה).
- **ירידת ערך מוניטין**
הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן, נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.
- **אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין**
התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן 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 מחירונים 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 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**

בחודש 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: IAS 12) או "התקן" אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") 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. התיקון מצמצם את תחולת החריג 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 יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. תיקון ל- IAS 1 – הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות חשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1. התיקון ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. ליישום התיקון הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ד. תיקון ל- IAS 1 – הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

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

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

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

ה. תיקון לתקן IFRS 16, חכירות
בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי. התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

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

ו. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו. דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות. התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

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

ז. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.

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

באור 5: - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש כוללים בעיקרם מזומנים בחשבונות ליווי שמקורם בתמורות מרוכשי יח"ד בפרויקטים השונים של החברה וכן מזומנים שהופקדו על ידי החברה בהתאם להסכמי הליווי. פקדונות משועבדים אלו הופקדו על ידי החברה להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנקים בקשר עם העמדת ערבויות שונות על ידי הבנקים.

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
11,269	18,780
26,112	33,717
3,360	1,939
2,469	2,536
7,197	5,799
1,904	1,896
1,350	2,290
1,389	597
409	446
55,459	68,000

מוסדות ממשלתיים
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
לקוחות - חובות פתוחים
שותפים בעסקאות משותפות
הוצאות מראש
פקדונות כספיים בנאמנות
צדדים קשורים
מקדמות לספקים
אחרים

ב. מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,803	2,280
9	187
1,812	2,467

הלוואות שניתנו לבעלי קרקע ולקוחות בפרויקט פינני-בינוי
פקדונות בגין הסכמי חכירת רכב

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

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,643,218	1,515,747
23,743	8,064
111,082	167,828
1,778,043	1,691,639
68,427	80,000
5,971	10,747

מלאי בניינים בהקמה
מלאי יחידות דיור גמורות למכירה
מלאי מקרקעין לבניה

(1) כולל עלויות מימון שהונו

(2) כולל עלויות תוספתיות בהשגת החוזה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,666,961	1,523,811
111,082	167,828
1,778,043	1,691,639

מוצג בנכסים השוטפים
מוצג בנכסים הלא שוטפים

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

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

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,744,179	1,654,495	בישראל
33,864	37,144	ברומניה
<u>1,778,043</u>	<u>1,691,639</u>	

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חתמה החברה על 252 חוזי מכירה של יחידות דיור בישראל שתמורתם הכוללת נאמדת בכ - 711.4 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2023, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2023.

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			
2026	2025	2024	
ואילך			
אלפי ש"ח			
<u>515,513</u>	<u>629,448</u>	<u>903,920</u>	הכנסות צפויות מדירות מכורות

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים

1. אאורה רמת השרון - מתחם אילת, רמת השרון

פרויקט פינוי 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. 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 2024. ביום 29 בדצמבר 2020 הוציאה נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר -553-0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). החברה חתמה על הסכם קבלניעם 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 כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת שלב ב' של הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. החברה קיבלה היתר דיפון וחפירה וכן השלימה את הזרמת ההון העצמי לחשבון הליווי.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

ביום 2 בפברואר 2023, הוציאה החברה לדיירים הוותיקים של שלב ב' הודעות פינוי לקראת תחילת עבודות הביצוע. ביום 1 באוקטובר 2023, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 45 חודשים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 173 יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט ו- 125 יחידות בשלב ב' של הפרויקט. עלות המלאי של שלב ב' נכון לאותו מועד הינה 148,933 אלפי ש"ח.

עודפי שלב א' של הפרויקט כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב שועבדו לטובת נאמן אגרות חוב סדרה ט"ו.

2. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה)

המקרקעין היו מיועדים על פי התב"ע התקפה להקמת 333 יחידות דיור וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע מסחרית, מעל חניון תת-קרקעי. החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשה להיתר בניה והקלות (בעיקרון בקשר עם מספר יח"ד) ללא צורך בשינוי תב"ע. בחודש אפריל 2019 החלה החברה את ביצוע עבודות ההריסה והבניה בפרויקט וזאת לאחר קבלת היתרים חלקיים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. בחודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט עבור 364 יח"ד. וכן, בהחלטת הוועדה להיתר קבעה הוועדה המקומית כי תתמוך בקידום תוכנית לתוספת של כ- 100 יח"ד נוספות בפרויקט. לשם כך התבקשה החברה להגיש תוכנית לבקשת הקלות לוועדה המחוזית. במהלך שנת 2023 קיבלה החברה אישור לתב"ע שהכינה החברה להוספת 96 יח"ד נוספות בפרויקט, ובכך יכלול הפרויקט 460 יחידות דיור וכן שטחי מסחר.

עלות המקרקעין 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 המסחר. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 269 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 118,097 אלפי ש"ח.

3. מתחם הרא"ה - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 234 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 80 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 500 מ"ר של שטחי מסחר וגן ילדים. בחודש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר הפרויקט. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין הפרויקט. בינואר 2020 החלה החברה את ביצוע עבודות הפינוי, חפירה ודיפון, במהלך שנת 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר לבניית 6 יחידות דיור נוספות בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 136 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 71,361 אלפי ש"ח.

4. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב- 3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 164 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בחודש ינואר 2020 החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט. לחברה הסכם קבלן ראשי עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. 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: "הממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת הממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום,

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 193 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 207,912 אלפי ש"ח.

5. אאורה בן שמן

ביום 24 בינואר 2019 נחתם הסכם בן החברה לבין ועד אגודת בן שמן – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ במסגרתו מכר לחברה את זכויותיו באופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064, בתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח. ביום 2 בינואר 2019 קיבלה התכנית תוקף סופי ופורסמה ברשומות ובמקביל הושלם תהליך בחירת המגרשים מול רשות מקרקעי ישראל במסגרתו בחרה החברה את המגרשים בשכונת נופי בן שמן (מגרשים 113, 119, 120, 106 - בחלקה המזרחי של העיר לוד). בחודש אוגוסט 2019 החלה החברה בשיווק הפרויקט במסגרתו צפויה החברה להקים 8 מבנים בני 24-10 קומות. החברה השלימה את רכישת כלל המקרקעין, בתמורה לסך של כ-241 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח, דמי אופציה למושב ומס רכישה) (להלן: "התמורה"). ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ (להלן "הגופים הפיננסיים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרות האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-800 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 600 מיליון ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). יצוין, כי זכויות החברה לקבלת כספי עודפי הפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה (ראה גם ביאור 113' 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 להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 396 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 165,395 אלפי ש"ח.

6. בן שמן מגרש 104

בחודש ינואר 2021, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם אחיסמך – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושב"), לפיו ימכור המושב לאאורה ישראל את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל (1064 להלן: "חטיבת הקרקע"), בתמורה לסכום שאינו מהותי. העברת הזכויות בקשר עם האופציה בחטיבת הקרקע, כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ותושלם עם קבלת שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע ותשלום התמורה למושב. עם ההתקשרות בהסכם האמור וכתנאי להשלמתו העמידה אאורה ישראל למושב ערבות ממוסד פיננסי, וכן ערבות של החברה כחברה-אם של אאורה ישראל. 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. הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 71 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 58,057 אלפי ש"ח.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

7. פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א')
הפרויקט צפוי לכלול 168 יחידות דיור חדשות (חלק החברה לשיווק הינו 108 יח"ד). תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתב"ע המאושרת וללא בקשות להקלות.
בחודש ינואר 2023, חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה, לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ - 199 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לאלקטרה בנייה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
ביום 3 באפריל 2023 התקשרה החברה עם בנק מזרחי בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט ONLY גבעתיים (להלן בסעיף זה: "הסכם הלווי") הכולל 168 יח"ד מתוכן 108 יח"ד לשיווק. מסגרת האשראי נשוא הסכם הלווי הינה בהיקף של עד כ-667 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים כוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הלווי 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 בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הלווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מדי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. ביום 26 ביולי 2023, קיבלה החברה היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט והוציאה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פינוי לקראת תחילת עבודות הביצוע. ביום 30 באוגוסט 2023 וועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר המלא לפרויקט. ביום 30 באוקטובר 2023, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות להימשך כ - 48 חודשים ברצף עד לסיום הפרויקט ובהינף אחד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 44 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 72,615 אלפי ש"ח.

8. פרויקט האורן - קריית אונן
הפרויקט כולל 305 יחידות דיור חדשות (מתוכן 209 לשיווק על ידי החברה) וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בחמישה בניינים חדשים והרחבה של 2 בניינים קיימים. 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 מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה במהלך חודש מרץ בבניית הפרויקט המלא. עוד יצוין כי התקבל היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבניה 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 הלווי הינה בהיקף של עד כ - 805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים כוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הלווי 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%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 87 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 86,592 אלפי ש"ח.

9. פרויקט אמפייר רמת גן - מגדל התמרים מגדים
מתחם פינוי בינוי אשר כולל הריסת 63 יח"ד קיימות ובניית 198 יח"ד מגדל יוקרה בגובה 36 קומות, שטחי מסחר מבני ציבור וכן שטחים פתוחים במתחם הפרויקט. במסגרת הפרויקט החברה תשווק 110 יח"ד חדשות וכן שטחים מסחריים. בחודש מרץ 2023, התקשרה החברה לביצוע הפרויקט עם אל-הר הנדסה בע"מ לפיו תבצע אל-הר הנדסה את בניית הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-200 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לאל-הר הנדסה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
בחודש אפריל 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר התקבלה החלטת וועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. בהתאם לכך, בחודש יוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

להימשך כ- 4 שנים ברצף. החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם ליווי לפרויקט עם כלל חברה לביטוח בע"מ.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 51 יח"ד. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 37,347 אלפי ש"ח.

10. פרויקט אאורה פיבקו – בת ים

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברה בבעלות פרטית בשם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבקו בת ים") ועם בעל השליטה בה בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווה לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבקו בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בשד' העצמאות 28 בת ים. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם, ותחתן בכוונת פיבקו בת ים להקים 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ- 200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות. ביום 17 במאי 2022 קיבלה החברה היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת סולל בונה לביצוע עבודות ההריסה, החפירה ודיפון בפרויקט. במהלך חודש אוגוסט 2023 בוצעה הריסה והחלו עבודות ההקמה של הפרויקט.
לפרויקט נחתם הסכם ליווי פינוסי עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מכרה 35 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק. עלות המלאי נכון ל- 31 בדצמבר 2023 הינה 58,588 אלפי ש"ח.

11. 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, ו- 15 וגוש 4024 חלקות 254, 258, 259, ו- 654, אשר טרם עברו פרצלציה) (להלן בסעיף זה: "המגרשים"), בשטח של כ- 15 דונם ע"פ תכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים הסתכמה לסך כולל של כ- 187 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה שולמה בחודש דצמבר 2021. להשלמת רכישת המקרקעין של הפרויקט התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ- 135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לחברות הרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל ההשבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבו החברות הרוכשות ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברות הרוכשות במקרקעין ולרשום משכנתא, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם העמדת האשראי הינה ריבית משתנה שנתית בשיעור פריים + 0.35% (1.95% שקלית). כמו כן הועמדה לחברה מסגרת אשראי נוספת לתשלום ההוצאות הנוספות הקשורות עם המקרקעין. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה תוכנית חדשה למתחם, בסמכות ועדה מקומית, הכוללת 6 בנייני מגורים הכוללים 620 יח"ד, וכן מתחם נפרד הכולל מרכז מסחרי ומגדל משרדים עם כ- 25,000 מ"ר שטחים להשכרה וכן מגדל מגורים נוסף עם כ- 100 יח"ד נוספות בשטח פלדלת של כ- 6,500 מ"ר המיועדות להשכרה לז"א. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט עד לתום שנת 2024, ואת בנייתו בתחילת שנת 2025.

12. עסקת הפניקס

בחודש אפריל 2023 חתמה החברה יחד עם חברה בת בבעלות מלאה (אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, להלן "אאורה ישראל") על הסכם עם הפניקס לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית בהיקף של עד 350,000 אלפי ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים לבנייה של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). כמו כן במסגרת ההסכם ניתנה להפניקס זכות קדימה להשקעה בפרויקט נוסף בסכום המוערך בכ- 250,000 אלפי ש"ח נוספים כך שההשקעה הכוללת הצפויה של הפניקס בהון העצמי בכל חמשת הפרויקטים צפויה להסתכם בכ- 600,000 אלפי ש"ח.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

כספי המסגרת של הפניקס ישמשו לממן 65% מהשקעות ההון העצמי הנחוצות בכל אחד מהפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים. בגין העמדת המסגרת תהיה הפניקס זכאית ל-30% מרווחי כל אחד מארבעת הפרויקטים לאחר החזר השקעות ההון של הפניקס ושל אאורה ישראל, כך שהצדדים יתחלקו ברווחי אותם פרויקטים ביחס של 70%/30%. ביום 31 במאי 2023, הועברו סכומי ההשתתפות של הפניקס בגין שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס בסך של כ-120,500 אלפי ש"ח (בשני פרויקטים אלה השקיעה החברה את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס הועברו לקופת החברה) והוצגו כהחזר עלויות המלאי שהחברה שילמה בגין חלקה של הפניקס בהון העצמי הנדרש. שני הפרויקטים הנוספים צפויים להבשיל במהלך שנת 2024 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של פרויקטים אלה, ובהם אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-220,000 אלפי ש"ח נוספים. בנוסף, תקבל הפניקס זכות קדימה להעמיד מסגרת בפרויקט חמישי (להלן: "הפרויקט הנוסף"), ככל שיתקיימו תנאים מסוימים בקשר להבשלת הפרויקט הנוסף (שצפויה עד סוף שנת 2024), וזאת בתנאים זהים. בגין הפרויקט הנוסף הפניקס צפויה להעמיד מסגרת של עד כ-250,000 אלפי ש"ח נוספים, בכפוף לאישור מוסדות הפניקס לגבי הפרויקט הנוסף בלבד.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות במספר נושאים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 70%/30% עם הפניקס, יטופלו בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11) (להלן: "התקן"). נכון לתאריך הדוח, קיימים שני פרויקטים בשותפות עם הפניקס: רמת חן - מתחם שלם, רמת גן (רמת חן) ואמפייר - תמרים מגדים, רמת גן (אמפייר), אשר קיבלו ביטוי בד"ח על הרווח הכולל של החברה. לעניין פרויקט רמת חן, חלקה של הפניקס בתוצאות הנובעות מהתקופה שקדמה למועד השלמת העסקה, הוצג כהתחייבות. כמו כן, החל ממועד השלמת העסקה, החברה מכירה בהכנסות ובהוצאות של הפרויקטים - ובכלל זה פרויקט רמת חן ואמפייר בהתאם לזכאותה החוזית בהסדר.

13. פרויקט בן צבי שמורק, נתניה

ביום 17 באפריל 2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359, 362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קריית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. הפרויקט צפוי לכלול הכנסות של כ-3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 15 באוגוסט, הופקדה תוכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים. ב-20 בנובמבר 2023, אושרה תוכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט למתן תוקף. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השנייה לשנת 2024 ובביצועו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025.

14. מתחם סאלד, הוד השרון

ביום 27 באפריל 2023 ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו כ-152 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 48 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הוועדה המקומית ובכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים בתוכנית ולהפקידה לצורך אישור ומתן תוקף. להערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים במהלך שנת 2024 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2025.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

15. אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 427-434, 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 פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור, במקביל, תפעל החברה להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

16. מתחם 26 קריית אליעזר, חיפה

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 פינני 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 פינני-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

17. החצב, חולון

בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 2,4,6 בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 107-109 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 פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, תפעל החברה להכרזת מתחם חצב כ-"מתחם פינני-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. נכון למועד הדוח, החלה החברה בהחמתם הדיירים על הסכם פינני-בינוי.

18. הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 7-11 והגליל 108-110 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 22,53 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 פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל,

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

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.

19. קריית ים, יוספטל

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 16, 18 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1826, 1827 בשטח של כ-6.5 דונם). בחודש אפריל 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 20-22 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1762, 1914 בשטח של כ-6 דונם). בחודש נובמבר 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 6-12 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1821, 1822, 1823). בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 11-15 בעיר קריית ים. בסה"כ, החברה תפנה 390 יח"ד קיימות ותבנה כ-1,615 יח"ד חדשות לצד שטחי מסחר ותעסוקה. התב"ע שקודמה ע"י הוועדה לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ("הותמ"ל") במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024. החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל במחצית הראשונה של שנת 2025.

20. מתחם 27 קרית אליעזר, חיפה

בחודש מרץ 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עמל 16-21, הזית 22,24,26, אבנר 9,11, בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה, הידוע כמתחם 27 בהתאם לתכנית האב של השכונה, (גוש 10816 חלקות 48-50, 52, 54-56, 148 בשטח של כ-10.1 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 170 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-736 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית האב לשכונת קריית אליעזר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם.

21. יוספטל, אשדוד

בחודש מאי 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות יוספטל 5,9, הרב קוק 12,14, ואבן גבירול 2, בעיר אשדוד, (גוש 2066 חלקות 266-270 בשטח של כ-7.6 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 200 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-700 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר אשדוד בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.

22. סרלין חולון

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון וכן הופקדה תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש. עוד יצוין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 ובחודש זה החלה החברה גם בשיווק הפרויקט. בחודש יולי 2023 סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות, בו נמכרו 20 יח"ד (מתוך 57 יח"ד המיועדות למכירה לקהל הרחב). בנוסף, בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר,

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 23 יח"ד בפרויקט.

23. הטייסים – תל אביב

בחודש מאי 2023, החלה החברה בשיווק הפרויקט, הכולל 85 יח"ד חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות), בבניין בן 15 קומות. בחודש יולי 2023, סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות ובו נמכרו 36 יח"ד. לפרויקט תב"ע בתוקף. היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024. כמו כן, בחודש יולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים"), בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של -0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה.

הפרויקט פונה מתושביו והחברה מעריכה כי עבודות הבניה יחלו בחודש מרץ 2024.

24. פרויקט מתחם אופקים - נשר

בחודש יוני 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אופקים 2-14 (זוגי), 1-31 (אי זוגי) וברחוב העמק 3, בעיר נשר, (גוש 11146 חלקות 4-8, 14-16 בשטח של כ- 25.3 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 254 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,400 יח"ד חדשות, במספר מגדלים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית מתאר כוללנית ומדיניות כללית בעיר נשר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

25. פרויקט נוף הגליל

בחודש יוני 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הגולן 1-7 (אי זוגי) בעיר נוף הגליל (גוש 17731 חלקות 6-9, בשטח של כ- 8.4 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 156 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,000 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים בני עד 25 קומות, לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תוכניות פינני שאושרו בסמוך, בעיר נוף הגליל, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

26. פרויקט נרקיסים - נוף הגליל

בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנרקיסים 1,3,5,8,10,12 בעיר נוף הגליל (גוש 17738 חלקות 18-23, בשטח של כ- 9.515 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 92 יח"ד קיימות בשישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 600 יח"ד חדשות במספר מגדלים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תוכניות פינני שאושרו בסמוך, בעיר נוף הגליל, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

27. פרויקט ברנר/הגיבורים - טבריה

בחודש יולי 2023, נבחרה על ידי נציגויות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ברנר 14-26, ורחוב הגיבורים 2-12, בעיר טבריה (גוש 15035 חלק מחלקות 4-7, 11, 21-23, 27, 39, 46, 102 בשטח של כ- 31 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 206 יח"ד קיימות באחד בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,700 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על המדיניות המתגבשת מטעם עיריית טבריה לשכונה בנוגע להתחדשות עירונית. במסגרת גיבוש המדיניות תבחן הכדאיות הכלכלית בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

28. פרויקט שדרות ירושלים/העצמאות/דניאל/הרצוג - בת ים

א. בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 44א, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149 חלקות 120-117, 124-126 בשטח כולל של כ- 6.5 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 170 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי בכוונת החברה לפעול להרחבת המתחם.

ב. ביום 27 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1, 3, 5 ודניאל 18, 20, 22, בעיר בת ים (גוש 7149, חלקות 145-149 בשטח של כ- 5.3 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי המתחם נמצא בצמוד למתחם שד' ירושלים 40, 44א, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועו נבחרה החברה בחודש יולי 2023 ובו צפויה החברה להקים כ- 475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 170 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים נוספים בקשר עם מתחם העצמאות ירושלים, ראה סעיף 30א' לעיל.

ג. בחודש פברואר, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 44-46 בעיר בת ים, (גוש 7149 חלקות 129-130 בשטח של כ- 3 דונם) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי הפרויקט נמצא בצמוד לפרויקטים נוספים של החברה בשד' ירושלים 40, 44א, רחוב העצמאות 52, 52א', 54, רחוב הרצוג 8, 10, 12, 13, 5, 8, 10, 12 ורחוב דניאל 18, 20, 22 בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועם נבחרה החברה במהלך שנת 2023, ובו צפויה החברה להקים כ- 775 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 274 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

הפרויקט בכללותו צפוי לכלול פינוי 344 יח"ד ישנות ותחתן בניית כ- 1,000 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי במרכז העיר בת ים.

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 לתכנון ולבניה בת ים, 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. בהתאם

29. זכייה במכרז רמ"י בקרקע משלימה לפרויקט- קריית משה רחובות

בחודש אוגוסט 2023, אאורה מחדשים את ישראל (חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה) זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית (מכרז מס' מר/179/2023) (להלן: "המכרז") ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים (מגרשים מס' 165, 167, 168, 182, 183 לפי

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

תכנית תמל/1086 המיועדים להקמת 190 יח"ד (228 יח"ד כולל הקלת שב"ס של 20%) בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות (להלן: "הקרקע המשלימה"). לפי תוצאות המכרז, זכתה החברה בקרקע לפי מחיר כולל בסך של כ-53,354 אלפי ש"ח ללא מע"מ (סכום המגלם כ-280 אל' ש"ח ליח"ד), סכום הנמוך בכ - 50% ביחס לשומת רשות מקרקעי ישראל. הקרקע המשלימה מיועדת עבור פרויקט "קריית משה", אשר אותו מקדמת החברה ונמצא במתחם הרחובות מלחמת יום הכיפורים, ששת הימים וצבי הורוביץ, ובו חתומים על הסכם פינוי בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ- "מתחם פינוי בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "פרויקט פינוי בינוי"). במסגרת פרויקט פינוי בינוי צפויה החברה להקים כ-450 יח"ד חדשות (כולל הקלת שב"ס של כ-20%) חלף 224 יח"ד קיימות ב-10 בניינים חדשים, בני כ-14-10 קומות לצד שטחי ציבור ופיתוח סביבתי. סה"כ צפויים להיבנות (בקרקע המשלימה ובפרויקט פינוי בינוי יחד) כ-678 יחידות דיור חדשות ב-15 בניינים חדשים בני כ-14-10 קומות. עוד יצוין, כי הקרקע המשלימה לעיל מצטרפת למענק בו זכתה החברה ביום 21 בדצמבר 2022, בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענק כספי בסך של כ-76 מל' ש"ח ללא מע"מ לטובת הוצאת פרויקט פינוי בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בקול קורא לפרויקט פינוי בינוי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית.

נכון למועד הדוח, העסקה טרם הושלמה, מאחר והוגש ערעור על ידי אחד המתחרים במכרז, על זכייתה של החברה.

30. פרויקט גבעתיים – רח' ההסתדרות – מתחם ט'

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. לאור האמור, בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים לקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון. להערכת הנהלת החברה, היתר הריסה חפירה ודיפון צפוי להתקבל ברבעון השני של שנת 2024. עבודות הביצוע לפרויקט צפויות להתחיל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 ויימשכו ברצף כ-48 חודשים.

31. פרויקט ויצמן 48-52, יהוד

ביום 12 בספטמבר 2023, הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה (בתנאים), להפקיד את תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 76 יח"ד קיימות, המשתרעים על כ-10 דונמים בצפון מזרח יהוד, במתחם הרחוב ויצמן 48-52 (חלקות 201-202 בגוש 6727), יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-224 יח"ד) ב-6 בניינים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ומבני ציבור.

32. פרויקט רחוב שמואל שרירא, ראשון לציון

ביום 14 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, במסגרת מכרז מטעם חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ – חברה יזמית בבעלות מלאה של עיריית ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "חברת ייזום ראשון"). ברחוב שמואל שרירא 1, 2, 6, בעיר ראשון לציון (גוש 6286 חלקות 140, 144, בשטח של כ-4.224 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 64 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-205 יח"ד חדשות בארבעה מבנים יוקרתיים בני 15-10 קומות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית מס' 413-0783209 אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית ראשון לציון לקליטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

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 ביחד עם חברת ייזום ראשון, תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינוי - בינוי" ב- "מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

33. פרויקט רחוב דגניה, חיפה

א. ביום 19 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב שדרות דגניה 35-45 (אי זוגי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571, חלקות 138-139, וגוש 11567 חלקות 561-571 בשטח של כ-10.5 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה:

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

"הפרויקט" ו"המתחם". במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 112 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

ב. ביום 24 בדצמבר 2023 הודיעה החברה כי נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 21-27 (אי זוגי) בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה, (גוש 11571 חלקות 140-143) (להלן בהתאמה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 132 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 560 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1.

בסה"כ צפויות להיבנות ברחוב דגניה בחיפה כ- 1,035 יחידות דיור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור.

34. פרויקט רחוב התלמים, רמת השרון

ביום 12 באוקטובר 2023, החברה הודיעה שנבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט קומבינציה ברחוב התלמים 1-17 ברמת השרון (גוש 6614, חלקות 423-436, 500, 501). (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). כיום בנויים במתחם 17 בתים פרטיים על שטח כולל של כ- 10 אלפי מ"ר. במסגרת הפרויקט תתכנן החברה תב"ע להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול בנייה של כ- 500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר שכונתיים במספר מבני יוקרה, לצד שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים נרחבים. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על עקרונות תכנון כלליים במחוז תל אביב. החברה מעריכה כי התב"ע תאושר תוך כ- 3 שנים ממועד חתימת הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות. עסקת הקומבינציה מושתתת על יחס של 50% ברוטו מתוך השטחים החדשים שייבנו לבעלי הזכויות במתחם, כאשר היטלי השבחה ומס שבח יחולו על בעלי הזכויות.

35. פרויקט רחובות רפאל כהן/דוד פנקס/גירא יוספטל - לוד

ביום 9 בנובמבר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רפאל כהן 1-2, דוד פנקס 16-18, גירא יוספטל 23-25, לוד גוש 5382 חלקות: 68, 69, 70, 111 (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 575 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר בניינים יוקרתיים בני כ- 10-35 קומות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על בסיס כך שביום 22 ביוני 2022 הוכרז מתחם פינוי בינוי לוד דרום ב' כמתחם מועדף לדיור לפי סעיף 3א(3) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה, התשע"ד - 2014); וכן על בסיס תכנית התחדשות עירונית אשר מקודמת על ידי עיריית לוד (תמל/ 2053), ואשר ביחס אליה, ביום 2 באוגוסט 2023, הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור החליטה, בין היתר, כי היא רואה חשיבות ציבורית בקידום תכנית להתחדשות עירונית, המציעה ראייה מתחמית ותכנון איכותי תוך עירוב שימושים, וכי היא תפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקבע הגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק האמור, לתקופה קצובה כמפורט בהחלטתה. 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.

36. פרויקט רחוב אדמונד פלג - חיפה

ביום 18 בדצמבר 2023, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אדמונד פלג 4-14 חיפה (גוש 10804 חלקה 97) (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 65 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 293 יח"ד חדשות בשני בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

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

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

37. פרויקט רסקו - חדרה

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. בפרויקט בניית שלושה מגדלי מגורים בני 20-40 קומות אשר יכלול 530 יח"ד, ובנוסף 100 דירות להשכרה, מסחר ומבני ציבור מעל שלוש קומות של חניה תת קרקעית, וזאת חלף 94 יחידות דיור קיימות שמתפנות. עבודות השיווק והביצוע לפרויקט צפויות להתחיל בשנת 2024, ועבודות הבניה צפויות להתחיל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024.

38. פרויקט עוזיאל/דניאל/הרצוג – בת ים

ביום 7 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל, דניאל והרב הרצוג במרכז העיר בת ים. (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 300 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

39. פרויקט הקצין סילבר - ירושלים

ביום 17 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, עמדה החברה בתנאי הפקדת תכנית הפרויקט. החברה צופה שהתכנית תיכנס לתוקף ברבעון השני של שנת 2024, ושיווק הפרויקט ייחל עד סוף שנת 2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יחידות דיור קיימות במספר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 526 יחידות דיור חדשות בשלושה מגדלים יוקרתיים, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

40. פרויקט רחוב יצחק רובינשטיין – תל אביב

ביום 23 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, רכשה החברה את חלקו של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. למועד הדיווח החברה מחזיקה במלוא הבעלות על הפרויקט (100%). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 334 יחידות דיור קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיור חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט, ומעריכה כי הבנייה של הפרויקט תחל בעוד כ- 5 שנים.

41. פרויקט רחובות אלנבי/הפרטיזנים/דרור – חיפה

ביום 23 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10, בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר, (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ- 7.9 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. מתחם זה נמצא בסמוך למתחם 9 אשר גם בו זכתה החברה וכלול אף הוא בתוך תחומי תכנית האב של שכונת קריית אליעזר בו צפויה החברה להקים חלף 96 יח"ד קיימות, כ- 413 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית.

42. פרויקט רחוב דרך למרחב – פרדס חנה

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

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות

א. מידע כללי כמופיע במידע הכספי הנפרד של החברה

מקום עיקרי של העסק	זכויות בהון ובזכויות הצבעה	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		היקף ההשקעה בהון בחברה המאוחדת
		הלוואות	ערבויות	
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31 בדצמבר 2023				
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	100%	580,060	*	306,846
ס.י. אבן בע"מ	100%	5,780	*	8,975
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	100%	-	-	9,170
אאורה פיבקו בת ים בע"מ	80%	32,170	-	939
Aura Europe S.A	100%	1,583	-	44,818
Chaplin Development S.R.L.	100%	-	-	2,698
		<u>619,593</u>		<u>373,446</u>
31 בדצמבר 2022				
אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	100%	510,113	*	246,063
ס.י. אבן בע"מ	100%	4,411	*	10,376
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	100%	-	-	9,193
אאורה פיבקו בת ים בע"מ	80%	45,840	-	1,908
Aura Europe S.A	100%	1,998	-	39,981
Chaplin Development S.R.L.	100%	-	-	5,009
		<u>562,362</u>		<u>312,530</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 2023

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 היתה בעלת הזכויות בפרויקט המעונות בקרית אונו והחל מאוקטובר 2019 עסקה בהפעלתו עד למכירתו בשנת 2021.
4. אאורה פיבקו בת ים בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פיננו-בינוי למגורים ומסחר בעיר בת ים, ראה ביאור 10'ד' (10) לעיל.
5. אאורה תעשיות מרכז בע"מ - חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך פעילות נדל"ן מסחרי בעיר לוד, ראה ביאור 10'ג' (5) 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 11'ד' (11) 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 פלוישט ברומניה, עליה הוקם בנין מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו 2 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 שריכוזו 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	הלוואות	%		
	אלפי ש"ח				
13,795	-	-	36.5%	רומניה	31 בדצמבר 2023 Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
12,697	-	-	36.5%	רומניה	31 בדצמבר 2022 Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
(337)	-	-	50%	רומניה	Primavera Group S.R.L
12,360	-	-			

ב. מידע בדבר פעילות החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2023

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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		בדוח על המצב הכספי של החברות הכלולות:
9,007	10,809	נכסים שוטפים
39,256	41,943	נכסים לא שוטפים
17,221	18,845	התחייבויות שוטפות
5,848	6,430	התחייבויות לא שוטפות
25,194	27,477	סה"כ הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		תוצאות הפעולות של החברות הכלולות בשנה:
3,252	3,876	הכנסות
1,292	2,311	רווח

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
119,644	217,974	יתרה ליום 1 בינואר
7,182	-	רכישות בתקופה
21,268	-	נדל"ן להשקעה שנוסף בצירוף עסקים
1,097	5,159	מיון ממלאי בניינים למכירה לנדל"ן להשקעה
(5,653)	-	מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
10,167	5,920	עלויות הקמה ישירות
(13,871)	(3,190)	מימושים בתקופה
78,140	33,231	התאמת שווי הוגן
217,974	259,094	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. קביעת השווי ההוגן (המשך)

ההכנסות הצפויות ממנו. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה 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 2023 (אלפי ש"ח)	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	תיאור הנכס שנמדד
6,402	3	גישת ההשוואה	27,670	מרכז מסחרי מע"ר לוד (9)
7,186	3	גישת ההשוואה	52,240	מסחר אאורה סיטי חדרה (4)
5,719	3	גישת ההשוואה	25,674	מסחר האורן קרית אוננו (2)
2,579	3	גישת ההשוואה	11,820	מסחר Only גבעתיים (6)
1,357	3	גישת ההשוואה	5,310	מסחר מגדים תמרים (8)
1,304	3	גישת ההשוואה	5,627	מסחר אאורה פיבקו בת ים (7)
8,684	3	גישת ההשוואה	35,810	מסחר רמת השרון – שלב ב' (3)

ג. מידע נוסף

(1) כללי

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 תוכניתיה 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-5.7 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ-25.7 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 8.6 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 35.8 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 7.1 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 52.2 מיליוני ש"ח.

(5) פרויקט ש.ה.ל לוד

במסגרת רכישת המקרקעין ב-ש.ה.ל לוד, נרכשו זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה העשויים להסתכם לכ- 25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן כ-6,400 מ"ר שטחי פלדלת (כ-100 יחידות דיור) להשכרה לזמן ארוך. חלק הזכויות שיוחס לנדל"ן להשקעה ברכישת המקרקעין הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 93.3 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 11.8 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 5.6 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 5.3 מיליוני ש"ח.

(9) פרויקט מרכז מסחרי - מע"ר לוד

חלק המקרקעין המיוחס לבנית כ- 5,000 מ"ר של שטח מסחר בפרויקט מ.ע.ר. צא' במרכז העיר לוד. 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 2023 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 6.4 מיליוני ש"ח לפני מיסים על ההכנסה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכס בספרי החברה (כולל התאמות שווי הוגן) הסתכם לסך של כ- 27.6 מיליוני ש"ח.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
20,473	20,473
20,473	20,473

מוניטין (ב')

ב. בחינת ירידת ערך שנתית

המוניטין המיוחס לפעילות אאורה ישראל - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אמדה החברה את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים וקבעה כי לא חלה ירידה בערכו של המוניטין. סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים בה נכללת פעילות אאורה ישראל נאמד על-ידי חישוב שווי שימוש. לצורך חישוב שווי השימוש, נעשה שימוש בשיעור ניכיון של 8.7% ולמועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך למוניטין. גידול של 0.3% בשיעור הניכיון יביא לקטיון של כ- 1,903 אלפי ש"ח בשווי השימוש. קטיון של 0.4% בשיעור הניכיון יביא לגידול של כ- 2,573 אלפי ש"ח בשווי השימוש.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
389,650	840,767
10,000	10,000
399,650	850,767

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 1.4%-0.6% (ליום 31 בדצמבר 2022 - 1.5%-0.35%). לעניין בטחונות, ראה באור 15 להלן.

ג. ההלוואות מאחרים הינן בש"ח ונושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של פריים + 2.6%.

באור 13: - אגרות חוב									
א. הרכב									
מועד הנפקה	ערך נקוב בהנפקה אלפי ש"ח	שיעור וסוג ריבית	התחייבות לתשלום	מועד תשלום קרן	מועד תשלום ריבית	בסיס הצמדה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	
סדרה י"ב / הרחבה	אוגוסט / 2018 / דצמבר 2018	שנתית, 5.4% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 215 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 45% ו- 35% בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2021-2023, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי בכל שנה	ללא	-	31,351	
סדרה ט"ו / הרחבה	נובמבר / 2019 / נובמבר 2020 / יולי 2023	שנתית, 4.75% קבועה	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.	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 40% ו- 40% ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2024, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	109,292	175,061	
סדרה ט"ז / הרחבות	יולי 2021 / יוני 2022 / יולי 2022 / נובמבר 2022	שנתית, 3.5% קבועה	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.	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%	תשלום חצי שנתי בחודשים מרץ וספטמבר כל שנה	ללא	214,796	238,697	
סדרה י"ז / הרחבות	פברואר / 2023 / יולי 2023 / נובמבר 2023	שנתית, 3.85% קבועה צמודת מדד	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 425 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25%. 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25%, ביום 31 בינואר 2029 תשלום אחרון בשיעור של 30%.	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי כל שנה	מדד המחירים לצרכן – מדד בסיס 1/2023	178,480	-	
סה"כ					בניכוי חלויות שוטפות		502,568	445,109	
							(305,904)	(338,889)	
							196,664	106,220	

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי פרעון של קרן אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח
165,500	2024
55,500	2025
91,869	2026
101,211	2027
45,461	2028
54,553	2029
514,094	

ג. אמות מידה פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2023		על פי שטרי הנאמנות				זכות לעודפי פרויקט ששועבדו	
יחס חוב פיננסי ל-Cap	יחס עודפים	התחייבות ליחס חוב פיננסי ל- Cap	מגבלת הון עצמי מינימלי (אש"ח)	התחייבות ליחס עודפים מינימלי			
58.6%	203%	82%	220,000	130%	אאורה בן שמן - שלב א' אאורה רמת השרון		סדרה ט"ו
58.6%	ל.ר.	78%	300,000	ל.ר.	ל.ר.		סדרה ט"ז
58.6%	ל.ר.	75%	400,000	ל.ר.	ל.ר.		סדרה י"ז

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

ד. מידע נוסף

1. פירעון סופי אגרות חוב (סדרה י"ב)

ביום 31 ביולי 2023 העבירה החברה את מלוא התשלום (31 מיליון ש"ח ע.ג.), בגין הפירעון הסופי והמוחלט של אגרות החוב (סדרה י"ב). בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרה י"ב). עם הפירעון הסופי כאמור יצאו אגרות החוב (סדרה י"ב) מהמחזור ונמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה. בנוסף, הוסרו השעבודים שנרשמו על ידי החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) על עודפי פרויקט אאורה סיטי - חדרה.

2. 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 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 מהפרויקט כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

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 שילווה 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 שמימנו 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.

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 מידי 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.

3. 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

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

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 הלווי 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.

4. פירעון חלקי של אג"ח ט"ו

ביום 31 בדצמבר 2023, ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ט"ו) בסך 110,000 אלפי ש"ח ע.נ.

5. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז)

בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.נ. 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).

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%.

6. 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 שתוקצינה 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 15א עד 15ג לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

(2) ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

זה: "סדרת אגרות החוב", במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-99,383 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 207,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת

סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב סדרה ט"ז, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית כאמור כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

7. פירעון חלקי של אג"ח ט"ז

ביום 1 באוקטובר 2023, ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ט"ז) בסך 27,750 אלפי ש"ח ע.נ..

8. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז)

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 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2029 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן.

9. הרחבת אגרות חוב סדרה ט"ו וסדרה י"ז והענקת כתבי אופציה (לא סחירים)

ביום 19 ביולי 2023, השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח. התמורות שהתקבלו במסגרת הנפקת חבילות אלו, יוחסו תחילה לרכיבי האופציות שבחבילות, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכות שווי ממערכי שווי בלתי תלויים. יתרת התמורות יוחסה לאגרות החוב.

10. הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה י"ז)

ביום 14 בנובמבר 2023, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

177,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית הנ"ל, הוקצתה לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) (סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז), שתוקצנה במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שתוארו בדוח הצעת המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, תהיינה זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז), שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר, בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

11. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח)

בחוודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024. אגרות החוב (סדרה י"ח) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 118,554 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ח) עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2025, כאשר תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון בשיעור של 35% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ח) הינה 6.15%, שתשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל שנה, החל משנת 2024 ועד לשנת 2029. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה י"ח), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ- 570 מיליוני ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים ויחס החוב הפיננסי ל- CAP, נטו לא יעלה על 75% לתקופה של שני רבעונים רצופים.

ה. דירוג החברה וסדרות אגרות החוב

ביום 21 ביוני 2023 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") כי היא מותירה על כנו דירוג A3.il עם אופק יציב לחברה ולסדרות אגרות החוב (ט"ו, ט"ז, י"ז).

ביום 4 ביולי 2023, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרה ט"ו) ולאגרות החוב (סדרה י"ז) שהנפיקה החברה בסך של עד 85.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, מכך סך של עד 44 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ו) וסך של עד 41.6 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז).

ביום 13 בנובמבר 2023, הודיעה מידרוג, על דירוג A3.il עם אופק יציב, לאגרות חוב (הרחבת סדרה י"ז) שהנפיקה החברה, בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ערך נקוב.

באור 14: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
46,345	105,591
58,548	45,340
104,893	150,931

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
%	
40%	49%
7%	8%
14%	8%

ספק א'
ספק ב'
ספק ג'

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
243	330
26,112	33,717
5,996	5,632
32,716	29,494
2,919	4,855
-	9,978
2,064	2,613
2,393	2,129
72,443	88,748

מוסדות
הפרשה לתיקוני בדק
הפרשה לתביעות
הוצאות לשלם
ריבית לשלם בגין אגרות חוב
שותפים בעסקאות משותפות
עובדים ומוסדות בגין שכר
אחרים

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, אשר ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכמות לסך של כ - 840,767 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 17.
3. שעבוד מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי ואחרים - ראו באור 5.

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות

1. התקשרות החברה עם בעל השליטה בקשר עם ניהול החברה - ראה באור 22ד'.
2. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין - ראה ביאור 22ג'.

ג. התחייבויות תלויות

1. בחודש יוני 2020 הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, מטעם מי שלטענתו הינו בעל מניות בחברה, כנגד החברה. עיקר הטענות העולות מהבקשה נוגעות לכאורה, ולפי הנטען בה, לרכישה ומכירה של נכס מקרקעין שביצע מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לטענת מגיש הבקשה, יש ברכישת נכס המקרקעין ובמכירתו ניצול לכאורה של הזדמנות עסקית שלא כדין ועל חשבון החברה.

בקשת הגילוי מעלה טענות שונות גם כנגד נושאי משרה בחברה בעבר ובהווה. הדירקטוריון הסמך 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 להסמך 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. במהלך דיון בחודש נובמבר 2023 הוצע לצדדים לפנות להליך גישור והצדדים נעתרו להצעה. ישיבת הגישור הראשונה נקבעה לחודש פברואר 2024. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, עקב השלב המקדמי של ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

2. ביום 29 בדצמבר 2021 נתקבלה בידי החברה, החלטת מנהל מע"מ בהשגה על שומת עסקאות, ועל שומת תשומות, שהגישה החברה, כנגד החלטת מנהל בשומה, במסגרת זו, קבע המנהל כי היה על החברה לדווח על מס עסקאות בסך של 5,432,388 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי צמדה, וכן כי החברה לא היתה רשאית לנכות את מס התשומות הכלול בחשבוניות המס שהוצאו לה, בסך של 1,969,550 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. נימוקי ההחלטה בהשגה הנוגעת לשומת העסקאות, הינן כי לגישת המנהל על החברה היה לדווח במסגרת עסקאותיה החייבות, על מתן שירותי בנייה לרשות המקומית, בכל הנוגע למטלות ציבוריות שהחברה ביצעה, זאת על אף שהחברה שילמה את מלוא אגרות וההיטלים, ועל אף שהיה מדובר בהעתקת מבני ציבור קיימים. בעניין, שומת התשומות, טענות מנהל המע"מ כי החברה לא הייתה רשאית לנכות את מס תשומות הכלול בחשבוניות המס, שהוצאו לה, בידי עורכי הדין אשר העניקו לחברה שירותים משפטיים הנוגעים לבעלי זכויות בפרויקט פינוי בינוי, על אף שלגישת יועציה המשפטים של החברה, זו היתה רשאית לנכות את מס התשומות. בחודש מרץ 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי, על החלטת המנהל. בחודש דצמבר 2022 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי והצדדים הופנו לדיון בפשרה.

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה סיכויי הערעור הינם טובים, וזאת בהתבסס על פסיקה ענפה של בתי משפט הנוגעת לטענות החברה, וכן על פרשנות כלכלית וראויה של חוק מע"מ.

3. ביום 29 בספטמבר 2021 הגישו קאירו עדי טוהר וחכמי דוד ("המבקשים") לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה נגד החברה ("התובענה") ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית ("בקשת האישור"). עניינן של בקשת האישור והתובענה בטענת המבקשים, כי סעיף ההצמדה בחוזה המכר של החברה הוא סעיף מקפח בחוזה אחיד. הסעיף האמור בחוזה המכר קובע כי התשלומים שמבוצעים, במסגרת חוזה המכר, במחצית הראשונה של חודש קלנדרי (בין ה-1 ל-15 לחודש) יוצמדו למדד העתידי הבא, שיפורסם לאחר התשלום בפועל ("סעיף ההצמדה"). כך, לטענת המבקשים, כופה החברה על רוכשי הדירות בפרויקטים שהיא מבצעת גביית מדד נוסף, עתידי ובלתי ידוע במועד התשלום בפועל, ממנו היא נהנית באופן פסול. שווי התובענה הוערך על ידי המבקשים בסך של 7,318 ש"ח הסעד קבוצתי הוערך על ידי המבקשים בסך של למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח. ביום 28 במרץ 2022 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור. בתשובתה טענה החברה, בין היתר, כי בקשת האישור חסרת בסיס בין ביתר בשל כך שחוזה המכר אינו חוזה אחיד ונחתם לאחר מ"מ בין הצדדים, סעיף ההצמדה אינו מקפח מכיוון שהוא תנאי מסחרי לכל דבר, שעוסק בתמורה וכן מטעמים נוספים. ביום 8 בספטמבר 2022, הגישו המבקשים בקשה למתן הודעה ליועצת המשפטית לממשלה בקשר עם התובענה לפי סעיף 20 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, על מנת שהיועצת המשפטית לממשלה תוכל לשקול את התייצבותה להליך. הצדדים החלו הליך גישור. לאור השלב בו מצוי ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

4. ביום 4 במרס 2019 הוגשה על ידי צד ג' תביעה למתן חשבונות, ולאכיפה כנגד חברת אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה ישראל"), בקשר עם הסכם אשר נחתם בין הצדדים בנוגע לפרויקט "מתחם אילת" ברמת השרון, המבוצע על ידי החברה. בהמשך, בימים 10 בנובמבר 2019 ו-10 בנובמבר 2020 הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן, במסגרתו העריכה את הסעד הכספי הנתבע על ידה, ביחס לשלב א' של הפרויקט בלבד, בסך של 17,336,311 ש"ח ובתוך כך שינתה את זהות הנתבעים לחברת אאורה ישראל, אאורה השקעות ומר יעקב אטרקצ' באופן אישי. התובעת הגישה את התביעה על בסיס הסכם שנחתם ביום 27 בפברואר 2013, במסגרתו נכתב כי התובעת הביאה את המכרז לידעת 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' 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. עקב השלב בו מצוי ההליך, עדיין לא ניתן להעריך את סיכויי התובענה.

5. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות נוספות שונות הקשורות בעיקרן בליקויי בניה ואיחור במסירת דירות. הקבוצה הכירה בהפרשות נאותות בגין תביעות אלו בסך של כ-5,932 אלפי ש"ח, בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה, וזאת בהתבסס, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באשר לסיכויי התביעות.

באור 16: - הון

א.

הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
רשום מונפק ונפרע	רשום מונפק ונפרע
מספר המניות	מספר המניות
256,484,210	1,000,000,000
273,690,010	1,000,000,000

מניות רגילות ללא ע.ג.

ב. הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות

1. ביום 19 ביולי 2023, השלימה החברה הנפקות פרטיות של 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם אג"ח סדרה י"ז, ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה.

ביום 7 בדצמבר 2023 הגיעה החברה להסכמות עם מחזיקי האופציות הנ"ל, לפיהן, המחזיקים בכתבי האופציות יממשו למניות את כתבי האופציה האמורים במהלך חודש דצמבר 2023. החברה תקצה (ללא תמורה) בסך הכל למחזיקים האמורים (כל אחד לפי חלקו) 3,000,000 כתבי אופציות (לא סחירים) חדשים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, עד ליום 31 במאי 2025, במחיר מימוש של 12 ש"ח לכל כתב אופציה. במהלך חודש דצמבר 2023, מימשו המחזיקים את כתבי האופציה שהונפקו בחודש יולי 2023 ובהתאם הונפקו להם (ללא תמורה) כתבי האופציה האמורים. בהתאם להערכת שווי ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שווין של האופציות שהוקצו נאמד בכ - 3.74 מיל' ש"ח. לפיכך, נרשמו כתבי אופציה אלו בהתאם לשווין ההוגן, כנגד הפרמיה.

2. ביום 7 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת חבילה זו, יוחסה תחילה לרכיב האופציות שבחבילה, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכת שווי ממעריך שווי בלתי תלוי. יתרת התמורה יוחסה למניות.

ביום 22 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם מחזיקי האופציות הנ"ל, לפיהן, המחזיקים בכתבי האופציות יממשו למניות את כתבי האופציה האמורים במהלך חודש פברואר 2024. החברה תקצה (ללא תמורה) בסך הכל למחזיקים האמורים (כל אחד לפי חלקו) 3,235,000 כתבי אופציות (לא סחירים) חדשים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, עד ליום 30 ביולי 2025, במחיר מימוש של 15 ש"ח לכל כתב אופציה. במהלך חודש פברואר 2024, מימשו המחזיקים את כתבי האופציה שהונפקו בחודש אוגוסט 2023 ובהתאם הונפקו להם (ללא תמורה) כתבי האופציה האמורים.

3. ביום 26 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-42 מיליון ש"ח.

ג. הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה

ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים (חלקם עובדי החברה וחלקם נותני שירותים) במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית"). תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1.10 להלן,

תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה

הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה

ג.

שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 3.31 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 8.25 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 8.25 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר הבסיס (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 43.41%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 3.9%; (8)

תשואת דיבידנד צפויה של 0.92%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%. הקצאת האופציות הינה הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית, בהתאם לתקנות הצעה פרטית. בכפוף לכך שכל אחד מהניצעים יועסק בתור עובד או יספק שירותים לחברה או בחברה קשורה במועד ההקצאה וההבשלה (למעט אם סיום מתן השירותים או ההעסקה בחברה או בחברה הקשורה היה כתוצאה ממוות או נכות (כהגדרתה בתוכנית האופציות)), יחולו תקופות ההבשלה כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ד.

ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי, הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה).

המדיניות תחול לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל הינה מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

חלוקות דיבידנד

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 מסלקת 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. בכפוף לאישור האסיפה הכללית. דירקטוריון החברה בחר 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 מסלקת 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, ואשר 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, ואשר 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. 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) ומועד התשלום, ייקבעו בהתאם לחוקי העזר, של מסלקת 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, ואשר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

5. ביום 27 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.038 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 5 בספטמבר 2023 ויום התשלום יהיה ב-12 בספטמבר 2023. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואשר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

רכישה עצמית של מניות

ה. ביום 23 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. נימוקי הדירקטוריון לתוכנית הרכישה העצמית הינם כדלהלן:

בטרם אישורה של תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת העודפים של החברה הסתכמה לסך של כ-126,488 אלפי ש"ח. ביום 16 במרץ 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 8,000 אלפי ש"ח (להלן: "חלוקת מרץ"), ולאחר החלוקה כאמור, יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 118,488 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (לרבות על בסיס נתונים כספיים לפני חלוקת מרץ ולאחריה), הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. במהלך שנת 2023 נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית כ - 1,712,198 ע.ג. מניות, בשווי כולל של כ - 12,803 אלפי ש"ח.

באור 16: - הון (המשך)

1. ביום 13 באפריל 2022 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר תיקונים בתקנות 14 ו-31 לתקנון ההתאגדות של החברה, שעיקרם אימוץ תקנה 2(א) לתקנות ההצבעה בדבר אופן הצבעה באסיפה כללית שעל סדר יומה הנושאים המנויים בתקנה כאמור, וכן אופן קבלת החלטה על חלוקת דיבידנד בחברה בהתאם לדרכים המנויות בסעיף 307 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ללא צורך באישור האסיפה, בהתאמה.

באור 17: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
7,774	10,566	12,866	שכר עבודה ונלוות
3,721	5,454	6,075	שירותים מקצועיים
3,807	3,878	5,610	דמי שכירות ואחזקת משרדים
3,571	3,596	3,600	דמי ניהול ושכר דירקטורים (ראה באור 23)
757	1,064	1,694	אחזקת רכב
1,909	1,399	1,853	הוצאות פחת
2,583	2,299	(1,699)	עדכון הפרשה למשפטיות
647	1,064	1,950	אחרות
24,769	29,320	31,949	

באור 18: - הוצאות אחרות

א. הוצאות אחרות בשנים קודמות, כללו עלויות שנתהוו לחברה בגין אחזקותיה (בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק, במסגרת הליך משפטי שהתנהל בקשר עם הנכס. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, רשמה החברה הוצאות אחרות בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח (כ- 6.3 מיליוני ש"ח לאחר השפעת המס), בגין התביעה כאמור. בנוסף, כללו ההוצאות האחרות הפסד בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח, בגין מימוש נכס נדל"ן להשקעה מבואות קיסריה – מרכז מסחרי.

ב. בשנת 2022 רשמה החברה רווח כתוצאה מעליה לשליטה בחברה מוחזקת בסך של כ- 40.1 מיל' ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות אחרות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

א. הכנסות מימון

54	-	-	ריבית מוסדות
2,039	417	1,472	ריבית והפרשי שער מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	2,705	-	שיערוך ניירות ערך סחירים
73,793	7,682	6,007	הכנסות מימון אשראי לקוחות
75,886	10,804	7,479	

ב. הוצאות מימון

30,684	23,900	25,838	הוצאות מימון בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
46,380	9,048	6,361	הוצאות מימון אשראי לקוחות
1,090	-	-	שיערוך ניירות ערך סחירים
47,106	35,054	28,131	הוצאות מימון בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
125,260	68,002	60,330	
(26,649)	(29,351)	(19,380)	בניכוי - הוצאות מימון שהוונו לנכסים כשירים
98,611	38,651	40,950	

באור 20: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

- בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2018 יופחת לשיעור של 23% (במקום 24%).
- כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.
- שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן ברומניה הינו בשיעור של 16%.

ג. שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019. לחברות המאוחדות טרם נערכו שומות מס סופיות ממועד היווסדן.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל, הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה בסך כולל של כ-46 מיליון ש"ח. החברות הבנות הכירו בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, חתמה החברה הבת אאורה יורופ אס.אי בע"מ, המאוגדת בלוקסמבורג ותושבת ישראל לצרכי מס, הסכם שומות מס לשנים 2013-2021 לפיהן הוכרו לה, על ידי רשות המסים, הפסדים עסקיים בסך של כ-170 מיליון ש"ח וכן הפסדים

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

הוננים בסך של כ-86 מיליוני ש"ח. החברה תבחן הקמת פעילויות עסקיות נוספות לאאורה אירופה. אין וודאות לגבי ניצול ההפסדים האמורים על ידי אאורה אירופה או לגבי עיתוי הניצול.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי		נכסי מסים נדחים הפסדים מועברים מלאי בניינים למכירה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
9,957	1,413	3,614	7,013	10,627	
(1,411)	(1,661)	(10,117)	10,117	-	
8,546	(248)	(6,503)	17,130	10,627	
התחייבויות מסים					
נדחים					
877	(17,138)	(7,252)	39,015	46,267	נדל"ן להשקעה
-	-	(20,450)	13,972	34,422	מלאי בניינים למכירה
(90)	(752)	273	795	569	הפרשים זמניים
787	(17,890)	(27,429)	53,782	81,258	אחרים
9,333	(18,138)	(33,932)	(36,652)	(70,631)	מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
17,754	13,680	397	מסים שוטפים
			הוצאות מסים נדחים (כולל מסים נדחים בגין
13,094	18,138	33,932	שנים קודמות)
-	6	261	מסים בגין שנים קודמות
30,848	31,824	34,590	

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

מס תיאורטי ז.

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
144,382	172,833	152,934	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
33,208	39,752	35,175	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(2,112)	(131)	(202)	חלק החברה ברווחי חברה כלולה
26	(146)	17	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
-	(9,231)	(95)	ויצירת מסים נדחים בשיעור מס אחר
(603)	1,613	(134)	הכנסות פטורות
201	241	53	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
-	6	261	הוצאות לא מוכרות
128	(280)	(485)	מסים בגין שנים קודמות
			הפרשים אחרים
30,848	31,824	34,590	מיסים על ההכנסה

באור 21: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	2021	2022	2023
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת
113,533	242,544,810	140,538	256,198,210	117,686	260,289,516
-	119,614	-	739,582	-	661,600
113,533	242,664,424	140,538	256,937,792	117,686	260,951,116

כמות המניות והרווח לצורך
חישוב רווח בסיסי

השפעת מניות פוטנציאליות
מדללות

לצורך חישוב רווח מדולל

באור 22: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
7,953	8,000	8,000
3,000	3,000	3,000
571	587	600
5	4	5
4,231	6,858	6,611
8	7	8

1. קבלת שירותים משפטיים - ראה סעיף ג להלן.

2. שכר אנשי מפתח:
דמי ייעוץ, ניהול ושכר עבודה (כולל בונוס) - מנכ"ל החברה - ראה סעיף ד' להלן.

שכר דירקטורים

מספר המקבלים

שכר אנשי מפתח (נושאי משרה בחברה)
מספר המקבלים

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,350	2,290
17,247	16,782

מוצג בחייבים ויתרות חובה

מוצג בזכאים ויתרות זכות (במסגרת הוצאות לשלם)

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין

ביום 13 בנובמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין), התש"ס-2000, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (להלן בסעיף זה: "משרד אטרקצ'י") שבבעלותה המלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 וכן תיקון ואשרור ההתקשרות הקודמת עם משרד אטרקצ'י, שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015.

בתמורה למתן השירותים המשפטיים, בגין פרויקטים שהועברו לטיפולו, משרד אטרקצ'י זכאי לשכר טרחה בשיעור של 1.5% מהתמורה לחברה (לפני מע"מ) בכל חוזה מכר מחייב למכירת דירה שייחתם בין החברה ו/או חברות הקבוצה בישראל לבין רוכשי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ושיעור של 1.2% מהתמורה כאמור (לפני מע"מ) במסגרת פרויקטים אחרים וזאת גם לאחר חלוף 3 שנים מתחילת ההתקשרות כאמור. כמו כן, גם בגין שירותיו של משרד אטרקצ'י בקשר לפרויקטים שהועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הקודמת שאושרה בשנת 2015 כאמור, זכאותו לתמורה שטרם שולמה לו בגינם תמשיך והיא תותאם ותהיה בהתאם לשכר הטרחה האמור.

12 פרויקטים קיימים דאז, שהועברו בעבר לטיפולו של משרד אטרקצ'י וטרם נמכרו בהם יחידות דיור, הטיפול בהם הועבר למשרדים חדשים, וזאת ללא תשלום פיצוי כלשהו על ידי החברה למשרד אטרקצ'י; הוסדרה הפחתת העברת פרויקטים חדשים עד שנת 2021 שאז הופסקה העברת פרויקטים חדשים למשרד אטרקצ'י; ונקבעה הגבלה בדבר היקף התשלום השנתי של החברה למשרד אטרקצ'י לסך של 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בכל שנה קלנדרית.

ד. ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי ההעסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות הכללית של החברה להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2023 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 2023.

באור 23: - 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 23: - 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 2023

באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
אלפי ש"ח							
150,931	150,931	-	-	-	-	-	150,931
50,176	50,176	-	-	-	-	-	50,176
12	540,740	278,751	34,694	-	-	-	854,185
13	185,019	67,852	101,578	107,402	48,437	55,604	565,892
	929,228	349,035	138,254	107,785	48,437	55,604	1,628,343

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	-	-	-	-	-	104,893
15	69,524	-	-	-	-	-	69,524
12	163,364	87,811	152,663	-	-	-	403,838
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

(*) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(**) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(***) מועדי פרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שמקורם בהסכמי ליווי מוצגים בהתאם להתחייבות החוזית למרות שהפרעון בפועל צפוי בעיקרו בסמוך למועד גמר הפרוייקטים, כנגד גביית תקבולים מרוכשי יחידות הדיור.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
446,399	514,556	445,109	502,568
446,399	514,556	445,109	502,568

התחייבויות פיננסיות (*)
אגרות חוב

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לניירות ערך בישראל.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, אשראי לזמן קצר, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשיריה אלה.

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא בסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה תחת לחץ).

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2023

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			מטבע ישראלי			
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
104,500	-	2,583	-	3,160	98,757	נכסים
275,544	-	-	-	-	275,544	מזומנים ושווי מזומנים
24,861	-	-	-	-	24,861	מזומנים מוגבלים
61,604	-	668	18,552	33,717	8,667	ניירות ערך סחירים
2,467	-	-	-	-	2,467	חייבים ויתרות חובה
468,976	-	3,251	18,552	36,877	410,296	סך כל הנכסים
850,767	-	-	-	-	850,767	התחייבויות
305,904	-	-	35,696	-	270,208	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
6,722	-	-	-	-	6,722	חלויות שוטפות של אגרות חוב
150,931	-	172	-	150,759	-	חלות שוטפת של התחייבויות בחכירה
55,031	-	339	229	54,463	-	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
437	-	-	-	-	437	זכאים ויתרות זכות
196,664	-	-	142,784	-	53,880	התחייבויות בגין חכירה
1,566,456	-	511	178,709	205,222	1,182,014	אגרות חוב
(1,097,480)	-	2,740	(160,157)	(168,345)	(771,718)	סך כל ההתחייבויות

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

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
						חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
389,115	-	1,164	10,999	34,073	342,879	סך כל הנכסים
399,650	-	-	-	-	399,650	התחייבויות
338,889	-	-	-	-	338,889	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
867	-	-	-	-	867	חלויות שוטפות של אגרות חוב
104,893	-	178	-	104,715	-	חלות שוטפת של התחייבויות בחכירה
46,331	-	225	241	45,865	-	התחייבויות 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)	

ה.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעת גורמי סיכון שונים על רווח לפני מס. גורמי הסיכון כוללים שיערי חליפין, שיערי ריבית, מדד המחירים לצרכן, מחיר מניית החברה ותנודתיות מחיר המניה. יצוין כי לגורמי סיכון אלה אין השפעה על ההון של החברה.

על מנת לבדוד השפעת כל אחד מגורמי הסיכון, בעת ביצוע חישוב עבור גורם סיכון מסוים, יתר גורמי הסיכון נותרים ללא שינוי.

מבחני רגישות בוצעו לפי שינויים בגורמי הסיכון המבטאים את הערכת הנהלת החברה באשר לשינויים סבירים במהלך שנת 2023.

רגישות לשינויים בשיערי חליפין

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשיערי חליפין על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בשיערי חליפין אירו/שקל:

38	137	עלייה של 5%
(38)	(137)	ירידה של 5%

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים במדד המחירים לצרכן על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן:

-	(3,203)	עלייה של 2%
-	3,203	ירידה של 2%

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

רגישות לשינויים בשערי ריבית

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי ריבית על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי.

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בריבית פריים:

(1,823)	(4,129)
1,823	4,129

עליה של 0.5%

ירידה של 0.5%

ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה שבה החברה פועלת.

באור 24: - מגזרי פעילות

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

		הכנסות (הוצאות)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
סה"כ	התאמות	שלא יוחסו		
מבוקר				
אלפי ש"ח				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

1,039,871	(1,415)	-	1,415	1,039,871	סה"כ הכנסות המגזר
33,231	-	-	33,231	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
174,780	(823)	-	34,054	141,549	רווח מגזרי
879					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(22,725)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(34,590)					הוצאות מימון, נטו
118,344					מיסים על ההכנסה
					רווח נקי לשנה

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
------	--------	--	-----------------------	------------------

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
568				
(27,847)				
(31,824)				
141,009				

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 2021

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				

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

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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
965,713	924,917	1,069,211
2,958	830	3,891
968,671	925,747	1,073,102

ישראל
אירופה

באור 25: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

- א. בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) בחודש ינואר 2024 – ראה בהרחבה ביאור 13(ד')11).
- ב. בקשר עם פרויקט מתחם שוק אשכנזי ביהוד (להלן: "הפרויקט"), ביום 19 בפברואר 2024, אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט למתן תוקף (להלן: "התכנית"). במסגרת התכנית, חלף יח"ד קיימות, במתחם הרחובות אשכנזי – העצמאות ביהוד (להלן: "המתחם") יוקמו 444 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) ב – 6 בניינים בני 14-13 קומות, כ – 1,580 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 910 מ"ר מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת) ופיתוח סביבתי. החברה נערכת כעת להגשת היתרי בניה. כמו כן, בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך שנת 2024 ובביצועו במהלך שנת 2025.
- ג. בקשר עם פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה (להלן: "הפרויקט"), ביום 22 בפברואר 2024, התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז לאשר (בתנאים) הפקדת תכנית החברה לפרויקט. במסגרת התכנית, חלף יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 480 יח"ד) ב – 14 בניינים, כ – 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 3,600 מ"ר מבני ציבור ופיתוח סביבתי. החברה צופה כי התכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. חלקה של החברה בפרויקט 90%.
- ד. בדבר הנפקה ומימוש כתבי אופציה למניות, בחודש פברואר 2024 – ראה בהרחבה ביאור 16(ב')2).
- ה. ביום 12 במרס 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 47-51, בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה, (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 96 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 407 יח"ד חדשות במספר מגדלים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. זכיה זו מתווספת לשני פרויקטים נוספים סמוכים ברחוב דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה, הכוללים פינוי 244 יחידות דיור קיימות ובניית כ- 1,035 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור (ראה בהרחבה ביאור 17(ד')33)). בסה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ- 1,447 יחידות דיור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתמתם 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. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

שם החברה	החברה המחזיקה	מקום רישום החברה המוחזקת	שיעור השליטה והבעלות של החברה למועד הדוח	אופן הצגה בדוחות הכספיים
אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
ס.י. אבן בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
Aura Europe S.A.	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בלוקסמבורג)	100%	מאוחדת
Chaplin Development S.R.L.	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Garrun IMCO Centre S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	36.50%	שווי מאזני
Bas Development S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Malibu Invest S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Sun Valley Company S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	50%	שווי מאזני
Spring Invest S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Aura Development S.R.L.	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	81%	מאוחדת
אאורה לוד יזמות בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה תעשיות מרכז בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	90%	מאוחדת
אאורה אם. אן. ג'י בטייסיים (2018) בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	90%	מאוחדת
פיבקו בת ים בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	80%	מאוחדת

17 במרס, 2024

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מחודש אוגוסט 2023

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס 2024, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס 2024, על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית עם דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 17 במרס 2024, על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן הסתכמו לסך של 25,933 אלפי ש"ח ו- 24,724 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של 1,385 אלפי ש"ח, לסך של 2,320 אלפי ש"ח וסך של- 1,287 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
17 במרס, 2024

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

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

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 2023, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9' 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	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
30,818	93,188	ג	מזומנים ושווי מזומנים
2,155	88,054	ג	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,944	24,854		ניירות ערך סחירים
31,587	41,873	1ד	חייבים ויתרות חובה
126,398	510,509		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
565,811	622,123		הלוואות לחברות מוחזקות
			מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
343,554	318,900		
1,106,267	1,699,501		
נכסים לא שוטפים			
312,529	373,446	ז	השקעות בחברות מוחזקות
22,355	26,894		מלאי קרקעות לבניה
25,990	36,318		נדל"ן להשקעה בהקמה
522	247		רכוש קבוע, נטו
361,396	436,905		
1,467,663	2,136,406		

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

125,055	471,829	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	305,904	אגרות חוב
56,970	76,567	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,196	42,920	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
138,406	106,471	התחייבויות לבעלי קרקע
22,445	26,074	זכאים ויתרות זכות
697,961	1,029,765	

התחייבויות לא שוטפות

10,844	27,947	מסים נדחים
106,220	196,664	אגרות חוב
117,064	224,611	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	הון המניות
503,301	651,734	פרמיה על מניות
-	10,646	כתבי אופציה
-	(12,803)	מניות באוצר
554	357	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(40,041)	(37,240)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	202,261	יתרת רווח (הפסד)
652,638	882,030	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,467,663	2,136,406	

		17 במרס, 2024	
אריאל פשין	עו"ד יעקב	גדי קורן	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	אטרקצ'י	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים
	מנכ"ל		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
159,474	376,942	515,500	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
20,292	3,812	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
105,559	93,906	60,148	חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
285,325	474,660	575,648	סה"כ הכנסות
הוצאות			
(134,235)	(305,008)	(431,033)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
(16,870)	(2,410)	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
2,501	22,861	8,684	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	200	34	הכנסות אחרות
(8,378)	(9,709)	-	הוצאות אחרות
(2,195)	(3,405)	(3,097)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(7,230)	(8,112)	(11,021)	הוצאות הנהלה וכלליות
(166,407)	(305,583)	(436,433)	סה"כ הוצאות
118,918	169,077	139,215	
הכנסות (הוצאות) מימון			
425	9,144	50,333	הכנסות מימון
(32,689)	(37,686)	(72,739)	הוצאות מימון
29,389	13,477	17,980	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(2,875)	(15,065)	(4,426)	
116,044	154,012	134,789	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(2,510)	(13,474)	(17,103)	מסים על ההכנסה
113,533	140,538	117,686	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:			
(4,580)	2,655	2,801	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
108,953	143,193	120,487	סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

113,533	140,538	117,686	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
---------	---------	---------	--------------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

297	313	275	פחת והפחתות
2,510	13,474	17,103	מיסים על ההכנסה
(105,559)	(93,906)	(60,148)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,304	2,689	8,577	הוצאות מימון, נטו
(29,389)	(13,477)	(17,980)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
-	1,371	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(2,705)	1,089	שיערוך ניירות ערך סחירים
-	-	357	תשלום מבוסס מניות
(2,501)	(22,861)	(8,684)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(132,338)	(115,102)	(59,411)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(3,361)	(822)	(10,286)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(11,798)	90,546	19,887	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
80,245	(139,804)	(331,066)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
65,086	(50,080)	(321,465)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(37,689)	(31,897)	(41,265)	ריבית ששולמה
-	-	3,619	ריבית שנתקבלה
(5,100)	-	(133)	מיסים ששולמו
(42,789)	(31,897)	(37,779)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

3,492	(56,541)	(300,969)
-------	----------	-----------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

1,026	420	(85,899)	שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
-	(3,239)	(20,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	958	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
-	12,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(171)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
77,552	(8,142)	(37,258)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	(191)	-	רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

78,407	1,348	(142,199)
--------	-------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(130,319)	66,311	346,774	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(12,803)	רכישה עצמית של מניות
46,896	-	139,351	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
-	3,072	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
75,639	163,003	219,466	הנפקת אגרות חוב, נטו
(4,213)	(14,004)	(18,000)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(137,000)	(139,500)	(169,250)	פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(148,997)	78,882	505,538
-----------	--------	---------

(67,098)	23,689	62,370	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
----------	--------	--------	---

74,227	7,129	30,818	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
--------	-------	--------	---

7,129	30,818	93,188	<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 2023, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010, (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30,818	93,188	מזומנים ושווי מזומנים
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,151	88,052	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
4	2	מזומנים מוגבלים בשימוש
2,155	88,054	

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 2023
41,873	41,873	חייבים ויתרות חובה
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2022
22,376	22,376	חייבים ויתרות חובה

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
			אירו	דולר	
<u>31 בדצמבר 2023</u>					
41,873	33,655	8,218	-	-	חייבים ויתרות חובה
<u>31 בדצמבר 2022</u>					
22,376	19,339	3,037	-	-	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 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
							31 בדצמבר 2023
498,774	-	-	-	-	54,569	444,205	הלוואות לזמן קצר
76,567	-	-	-	-	-	76,567	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12,970	-	-	-	-	-	12,970	זכאים ויתרות זכות
565,892	55,604	48,437	107,402	101,578	67,852	185,019	אגרות חוב
1,154,203	55,604	48,437	107,402	101,578	122,421	718,761	
							31 בדצמבר 2022
125,447	-	-	-	26,000	2,000	97,447	הלוואות לזמן קצר
56,970	-	-	-	-	-	56,970	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,594	-	-	-	-	-	15,594	זכאים ויתרות זכות
498,094	-	57,215	58,908	60,850	154,981	166,140	אגרות חוב
696,105	-	57,215	58,908	86,850	156,981	336,151	

2. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים:

סה"כ	שווי הוגן	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
31 בדצמבר 2023					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
1,063,934	-	885,454	178,480	-	-
31 בדצמבר 2022					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
642,728	-	642,728	-	-	-
642,728	-	642,728	-	-	-

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2017 יופחת לשיעור של 24% (במקום 25%).

כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על ההכנסה", יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 ימדדו לפי שיעורי המס החזויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות בהתבסס על שיעורי המס החדשים כמופיע לעיל.

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה 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 - 121.5 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

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

(2,510)	(13,474)	(17,103)	מסים על ההכנסה
---------	----------	----------	----------------

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה הכלולים בדוח על מצב הכספי

31 בדצמבר

2022	2023
	אלפי ש"ח

(10,844)	(27,947)	התחייבויות מיסים נדחים
----------	----------	------------------------

2. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות (למידע נוסף ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה)

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר

2022	2023
	אלפי ש"ח

-	-	יתרות חובה מחברות מוחזקות (כולל חייבים ויתרות חובה)
---	---	---

565,811	622,123	הלוואות לחברות מוחזקות
---------	---------	------------------------

2. הכנסות והוצאות דמי ניהול ומימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

-	-	-	הכנסות דמי ניהול
---	---	---	------------------

29,389	13,477	17,980	הכנסות מימון
--------	--------	--------	--------------

3. למידע בנוגע לשעבודים, התקשרויות וערבויות שניתנו ראה באור 16 לדוחות הכספיים

ח. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. הלוואות
 החברה התקשרה עם חברות מוחזקות שלה, בהסכמים לפיהם, הלוואות בעלים אשר תועמדה על ידי החברה לחברות המוחזקות, ושמקורן בגיוסי חוב של החברה, יועמדו לפרעון בהקבלה ובהתאמה למועדי הפירעון אגרות החוב על ידי החברה (**BACK TO BACK**). הלוואות הבעלים נושאות ריבית, בהתאם לריביות שנקבעו בהנפקות, בתוספת מרווח מוסכם.
2. ערבויות
 החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של חברות אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ וס.י אבן בע"מ, חברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי, אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאחדות.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



דוח תקופתי
לשנת 2023

AURA

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 18 במרץ 2024.

2. תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2023 (באלפי ש"ח)

סה"כ שנת 2023	רבעון 4/2023	רבעון 3/2023	רבעון 2/2023	רבעון 1/2023	
1,039,871	275,424	226,255	259,972	278,220	סה"כ הכנסות ממכירת דירות
(848,888)	(208,173)	(185,008)	(223,410)	(232,297)	עלות הדירות שנמכרו
(18,981)	(3,197)	(4,795)	(5,410)	(5,579)	הוצאות מכירה ושיווק
(31,949)	(6,479)	(9,263)	(7,308)	(8,899)	הוצאות הנהלה וכלליות
38	-	4	28	6	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
34,689	14,115	3,004	9,615	7,955	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(865,091)	(203,734)	(196,058)	(226,485)	(238,814)	סה"כ הוצאות
879	383	164	165	167	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
175,659	72,073	30,361	33,652	39,573	רווח תפעולי
(22,725)	(16,194)	4,854	(4,245)	(7,140)	הוצאות מימון, נטו
152,934	55,879	35,215	29,407	32,433	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(34,590)	(12,452)	(8,447)	(6,311)	(7,380)	מיסים על ההכנסה
118,344	43,427	26,768	23,096	25,053	רווח (הפסד) נקי לתקופה

3. תקנה 10ג – שימוש בתמורות ניירות הערך

אגרות חוב (סדרה ט"ו) ואגרות חוב (סדרה י"ז)

(1) 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 (מס' אסמכתא: 2023-01-015151) (להלן: "**דוח הצעת המדף לסדרה י"ז**"). לפרטים ראו סעיף 6.1 לפרק ב' (דוח הדיקטוריון) לדוח זה. החברה ייעדה 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.

(2) בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, וכן 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, ו-3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024 (להלן: "**הנפקת חודש יולי 2023**"). תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה. 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.

(3) בחודש נובמבר 2023, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקה זו הסתכמה לסך של כ-55,455 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103339) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103837), הנכללים כאן על דרך ההפניה. התמורה בגין ההנפקה האמורה שימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זה להשלמות הון לפרויקטים קיימים, להמשך הפיתוח העסקי של החברה ולפירעון התחייבויות של החברה.

אגרות חוב (סדרה י"ח)

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007651) (להלן: "**דוח הצעת המדף לסדרה י"ח**"). החברה מייעדת את תמורת ההנפקה, על פי דוח הצעת המדף לסדרה י"ח להשקעות בפרויקטים שונים, לפירעון התחייבויות ולפעילותה השוטפת, והכל על פי צורכי החברה ועל פי החלטת החברה כפי שתתקבל מעת לעת.

4. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות¹

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	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	44,818	100%	100%	100%	354,958
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל")	רגילה	100	100	896,329	100%	100%	100%	580,060
ס.י. אבן יזמות בע"מ	רגילה	100	100	14,755	100%	100%	100%	5,780
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	רגילה	100	100	415	100%	100%	100%	-
פיבקו בת ים בע"מ	רגילה	100,000	100,000	33,109	80%	80%	80%	32,170
Chaplin Development SRL	רגילה	-	20	2,698	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 בטייסים (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.

5. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

במהלך שנת 2023 לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות שלה.

6. תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)

שם החברה		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי		דיבידנד ודמי ניהול		הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו	
רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית לקבל, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2023	עבור התקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)		
Aura Europe S.A	1,891	2,489	-	457	-		
אאורה ישראל	60,783	-	-	15,788	-		
ס.י. אבן יזמות בע"מ	(1,401)	-	-	148	-		
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	22	-	-	(86)	-		
אאורה לוד יזמות בע"מ	(17)			1,196	-		
אאורה תעשיות מרכז בע"מ	(545)	-	-	17	-		
אם. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ	(19)	-		15	-		
אאורה אם. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ	(39)	-		86	-		
פיבקו בת ים בע"מ	(1,212)	-		1,314	-		
קמא מרכז העיר לוד בע"מ	4,766	-	-	(267)	-		
Chaplin Development SRL	(134)	249	-	5	-		
חברות בנות ונכדות של אאורה אירופה כלולות במספרי אאורה אירופה							

7. תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד

לא רלוונטי.

8. תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר

8.1. כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר 177,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה והרחבת סדרה נסחרת ו- 44,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ו) של החברה בדרך של הרחבת סרה נסחרת, ולאחר מועד המאזן נרשמו למסחר 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה.

8.2. כמו כן, כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בחודש יולי 2023 הונפקו 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו.

בחודש דצמבר 2023, השלימה החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים (להלן בסעיף זה: "הניצעים") לפיה הניצעים מימשו 6,848,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו להם על ידי החברה בחודש יולי 2023, והחברה

הנפיקה להם בסך הכל (כל אחד לפי חלקו) 3,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 31 במאי 2025 במחיר מימוש למניה של 12 ש"ח. לפרטים ראו סעיף 3.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

8.3. בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025.

בחודש מרץ 2024, לאחר מועד המאזן, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו סעיף 3.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

8.4. בחודש ספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה, וכן הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו סעיפים 3.5-3.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

8.5. בחודש מרץ 2024, לאחר מועד המאזן, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ ומור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעליות 13,776 ו- 150,920 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו להם בחודש ספטמבר 2021, בהתאמה, בתמורה להקצאת 13,776 ו- 150,920 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו סעיף 3.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

8.6. לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה במהלך שנת הדיווח.

9. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

9.1. להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2023, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה (הכוללים לפחות שלושה נושאי משרה של החברה עצמה), אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2023, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים				סה"כ	תגמולים אחרים
				שכר ²	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול		
יעקב אטרקצ'י	מנכ"ל	95%	48.93% ⁴	-	1,500	-	1,500	3,000	-
הוד בצר	משנה למנכ"ל	100%	-	1,279	546	89	-	1,966	52
גיא חנינה	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	1,260	280	67	-	1,607	-
מירב בריקמן	סמנכ"לית התחדשות עירונית	100%	-	860	144	67	-	1,071	-
ערן מגור	סמנכ"ל כספים לשעבר	100%	-	449	210	-	-	879	146
אריאל פשין	סמנכ"ל כספים	100%	-	492	145	67	-	739	35

² עלות מעביד.

³ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

⁴ ליום 31 בדצמבר 2023.

⁵ פדיון ימי חופשה

9.1.1. יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל החברה

ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון) להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות, כמפורט בחלק ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000664) (להלן: "**דוח זימון אסיפת ינואר 2023**"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2023 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

9.1.2. הוד בצר - משנה למנכ"ל

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר בצר כמשנה למנכ"ל החברה. החל 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 לאישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה. בהתאם לתוספת להסכם העסקה שנחתם בין מר בצר לבין החברה, החל מיום 1 ביולי 2023 החל מר בצר לתת לחברה שירותי ניהול בתמורה סך של 123 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) הכוללת בתוכה את כל עלויות השירותים הניתנים על ידו. כמו כן, החברה מעמידה לרשותו רכב אשר ישמש אותו למתן השירותים. החברה נושאת בעלויות הרכב כולל עלויות נילוות ומחייבת את מר בצר בסך של 9 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר בצר הוענקו 293,125 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

גיא חנינה - סמנכ"ל הנדסה

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר חנינה כסמנכ"ל הנדסה של החברה. במתכונת של התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר חנינה למתן שירותי הנדסה לחברה ולחברות בת שלה, בהיקף משרה של 100% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 105 אלפי ש"ח.

בהתאם להתקשרות האמורה מר חנינה עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף לאישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר חנינה הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-089464-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

מירב בריקמן – סמנכ"לית התחדשות עירונית

מחודש דצמבר 2022 מכהנת הגברת מירב בריקמן כסמנכ"לית התחדשות עירונית של החברה במתכונת של הסכם ניהול וזאת בתמורה לסך של 71,674 ש"ח לחודש. במסגרת ההסכם תעמיד החברה לרשותה רכב אשר ישמש אותה למתן השירותים. החברה תישא במלוא עלות השימוש ברכב. בהתאם להתקשרות האמורה גברת בריקמן עשויה להיות זכאית לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף לאישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לגב' בריקמן הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-089464-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ערן מגור – סמנכ"ל כספים

החל מיום 31 באוגוסט 2020 ועד ליום 31 במאי 2023 כיהן מר מגור כסמנכ"ל הכספים בחברה. מר מגור היה זכאי החל מיום 1 בנובמבר 2021 לשכר חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח. כמו כן, היה 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, היה 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.

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים

החל מיום מיום 1 ביולי 2023 מכהן מר פשין כסמנכ"ל הכספים של החברה. מר פשין זכאי לשכר חודשי בסך של 64 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר פשין להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי מר פשין להשתתפות בהוצאות רכב בסך 7 אלפי ש"ח; ל-20 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בהתאם להתקשרות האמורה מר פשין עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר פשין הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-089464-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

9.2. תגמולים לבעלי עניין אחרים – תגמול לדירקטורים

9.2.1. בגין שנת 2023 שולם גמול דירקטורים לדירקטורים בסך כולל של כ- 600 אלפי ש"ח (כולל התגמול ליו"ר הדירקטוריון כמפורט להלן).

9.2.2. תגמולים ליו"ר הדירקטוריון

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר ⁶	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ⁵	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
216	-	-	216	-	-	-	-	כ- 27%	יו"ר הדירקטוריון	גדי קורן

ביום 29 בספטמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן. לפרטים ראו סעיף 1.5 לדוח המייד בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093006), וכן דוח מייד על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-099519), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

9.2.3. לפרטים בדבר גמול לדירקטורים אחרים בחברה (שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול) בהתאם למדיניות התגמול של החברה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2023, ראו סעיף 11 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח א' לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

9.2.4. הדירקטורים בחברה זכאים לקבלת פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים, כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה, וכמפורט בסעיף 22 להלן (תקנה 29א).

9.3. תקנה 21א - השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד הגשתו, הינו מר יעקב אטרקצ'י.

10. 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 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"):

10.1. פטור, ביטוח ושיפוי - לפרטים בדבר החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, ראו סעיף 22 להלן (תקנה 29א).

10.2. התקשרות למתן שירותי עריכת דין ממשרד אטרקצ'י ושות' – עורכי דין - ביום 13 בנובמבר 2018 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, לאשר כמקשה אחת: א) את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (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 מייד שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-01-2018-01-01).

⁵ עלות מעביד.

⁶ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

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.

10.3. בעבר התחייבה ס.י. אבן יזמות בע"מ, כאשר הייתה חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, כי כל עוד מצויה החברה תחת שליטתו של מר אטרקצ'י, לא יבוצעו עסקאות חדשות לבניית פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. בעקבות השלמת הליך מיזוג, הפכה ס.י. אבן יזמות לחברה בת בבעלות מלאה של החברה. בעל השליטה הודיע לחברה כי כל עוד היא מצויה בשליטתו לא תבוצע על ידו פעילות מסחרית לבנייה ושיווק של פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. לפרטים בדבר בקשות לאישור תובענה נגזרת כנגד בעל השליטה בחברה ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-008853) 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.

10.4. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית ראו סעיף 9.1.1 (תקנה 21) לעיל, וביאור 23(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

11. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, סמוך למועד הגשת הדוח, למיטב ידיעת החברה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002902), וכן דוח על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008839), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

במהלך שנת הדוח רכש מר אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, 719,006 מניות רגילות של החברה.

12. תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המימים

12.1. 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.

12.2. ניירות ערך המימים

נכון למועד הדוח (יום 17 במרץ 2024), לא קיימים ניירות ערך המימים 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 מידיים שפרסמה החברה בימים 19 בספטמבר 2021, 26 בספטמבר 2021 ו-3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-079654, 2021-01-148662, 2021-01-082288 בהתאמה), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

בחודש דצמבר 2023 השלימה החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, לפיה הם מימשו 6,848,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו להם על ידי החברה בהנפקת חודש יולי 2023, כמפורט בסעיפים 3 לעיל (תקנה 10ג) ו- 8.2 לעיל (תקנה 20), והחברה הנפיקה להם בסך הכל (כל אחד לפי חלקו) 3,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 31 במאי 2025 במחיר מימוש למניה של 12 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 12 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112483) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 20 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115054), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

כמפורט בסעיף 8.3 לעיל (תקנה 20), בחודש מרץ 2024, לאחר מועד המאזן, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017041) וביום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018802), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

13. תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-118060), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה נכון ליום 17 במרץ 2024, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021181), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

14. תקנה 25א - מען רשום

מען: דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101.

כתובת הדואר האלקטרוני: ariel@auraisrael.co.il.

מספר טלפון: 03-7181910.

מספר פקס: 03-7181911.

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני ⁸	ליאת צאיג ⁸	נאוה אופק שפר ⁹
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	18.02.2018	29.10.2017	12.08.2021	09.08.2015	31.07.2023
מספר ת.ז.	054993886	024073876	028542439	051350585	059822387
תאריך לידה	29.12.1957	09.12.1968	01.05.1971	05.08.1952	05.08.1967
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	אילנות 17, צ"י כוכב יאיר	ישראל זרחי 90, ירושלים	הנחל 457, מושב מבוא ביתר	אורי צבי גרינברג 2, גבעת שמואל	ירושלים 6, גבעת שמואל
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת בחינת דוחות כספיים
דח"צ	לא	לא	כן	כן	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	רו"ח - בוגר תואר ראשון במסלול חשבונאות, המכללה למנהל.	עו"ד - בוגר משפטים במכללת שערי משפט.	בעלת תואר בוגר, תואר מוסמך ודוקטורט למשפטים מהאוניברסיטה העברית.	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.	בעלת תעודת הוראה ותעודת עיצוב אופנה משנקר. תעודת הכשרה בתחום השיווק והתקשורת. קורס דירקטורים – מכללת המי"ל. קורס בשוק ההון – מכללת אפיק.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות ופירוט	מנהל ובעלים – מרכז הסקווש הישראלי בע"מ.	יו"ר רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל [לשעבר] ויו"ר	חוקרת אורחת, המכון למחקרי ביטחון	מנהל משאבי אנוש ומוזכירת חברה בחברת היי-טק.	דירקטורית חיצונית באאורה השקעות בע"מ ¹⁰ .

⁷ ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר גדי קורן לתפקיד כיו"ר דירקטוריון החברה.

⁸ 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 גבי 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).

⁹ ביום 31 ביולי 2023 החלה לכהן גבי נאוה אופק שפר כדירקטורית בחברה, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-071611).

¹⁰ יצוין כי גבי אופק שפר כיהנה בעבר כדירקטורית בחברה עד ליום 25 ביולי 2021.

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני ⁸	ליאת צאיג ⁸	נאוה אופק שפר ⁹
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מנהל ובעלים – סנובה טיולי צלילה במים רדודים בע"מ; חבר ועדת השקעות בעמותת 'בית יעקב' ירושלים; מנכ"ל ובעלים של מועדון הצלילה מרינה דיירוס.	הקמפוס החרדי הקריה האקדמית אונו ומנכ"ל הקריה האקדמית אונו בירושלים; יו"ר מועצת שירות התעסוקה הישראלי; חבר הנהלה בבית התפוצות; חבר הנהלה בקונגרס היהודי העולמי; יו"ר החברה לשירותי איכות הסביבה.	לאומי INSS; דקאנית בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; סגנית דקאן בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה בכירה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה מן החוץ, המרכז האקדמי למשפט ועסקים רמת גן; חברה בוועדת איתור מועמדים למשרות בכירות, משרד המשפטים; ראש בית הדין המשמעתי, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; שופטת בבית הדין העליון, איגוד הכדורסל; חברת המועצה האקדמאית הגבוהה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט.		דירקטורית חיצונית באפקון החזקות בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

* הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין ¹¹ ¹²	גיא חנינה	אשר פרוספר חיון	יהונתן פסטרנק
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	מאי 2012	נובמבר 2021	יולי 2023	נובמבר 2021	מאי 2022	מרץ 2020
מספר ת.ז.	022452270	024474983	024601072	029022480	023835374	054600507
תאריך לידה	03.05.1966	30.09.1969	02.10.1969	31.12.1971	31.07.1968	24.02.1958
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, דירקטור בחברות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	משנה למנכ"ל, דירקטור בחברות בנות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אס. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל רגולציה	מבקר פנים

¹¹ ביום 31 במאי 2023 חדל לכהן מר ערן מגור כסמנכ"ל הכספים של החברה, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסכמתא: 026248-01-2023).

¹² ביום 1 ביולי 2023 החל לכהן מר אריאל פשין כסמנכ"ל הכספים של החברה, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסכמתא: 048421-01-2023).

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין ^{12 11}	גיא חנינה	אשר פרוספר חיון	יהונתן 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 כלכלה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלת עסקים (מימון ובנקאות), אוניברסיטת בר אילן.	מהנדס אזרחי - טכניון.	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 - אורון נדל"ן בע"מ.	סמנכ"ל הנדסה – אאורה; סמנכ"ל הנדסה – רותם שני.	משרד ראש הממשלה - מנהל לשכת ראש הממשלה וראש הסגל; משרד השיכון - ראש מטה השר.	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ; דירקטור חליף באביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ; יועץ בכיר לחברות ופרוייקטים מובילים בתחומם ובכלל זה לחברות בתחום הנדל"ן והתשתיות 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

שם	קֶרֶן יְמִינִי	מִירֵב בְּרִיקְמָן	לִיאֵת שׁוֹלְמִית בֶּן אֲבֹו	עוֹמְרֵי הִירְשְׁבֵּרֵג
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	פברואר 2024	דצמבר 2022	נובמבר 2023	דצמבר 2023
מספר ת.ז.	025283912	028777225	027129360	035809367
תאריך לידה	02.07.1973	08.04.1971	24.02.1974	23.11.1978
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל התחדשות עירונית	סמנכ"ל תכנון	חשב החברה
השכלה	בעלת תואר ראשון במדעי החברה מאוני' תל-אביב	בעלת תואר בוגר במדעי החברה מאוני' בר אילן, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים ומדעי המדינה מאוני' חיפה.	בוגרת הטכניון באדריכלות נוף ובעלת תואר שני בהנדסה עירונית מהטכניון.	בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"ל שיווק – אלקטרה מוצרי צריכה ; מנהלת השיווק – מיניליין (סמליין).	קצינה בדרגת תת אלוף באגף הטכנולוגיה והלוגיסטיקה בצה"ל.	מהנדסת העיר אור יהודה	מנהל כספים כספים חברת איירפורט סיטי בע"מ. חשב חברת איירפורט סיטי בע"מ.
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא

17. תקנה 26ב - מספר מורשי החתימה העצמאיים

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

18. 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.

19. תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה

במהלך שנת 2023 לא נערכו שינויים בתקנון ו/או בתזכיר החברה.

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. 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.

20. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

20.1. להלן יובאו החלטות אסיפה כללית (מעבר להחלטות הקבועות של אסיפה כללית שנתית), בנושאים כדלהלן:

20.1.1. לפרטים בדבר אישור האסיפה הכללית לתנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן ראו סעיף 9 לעיל (תקנה 21).

20.1.2. ביום 12 בינואר 2023, החליטה האסיפה הכללית של החברה להאריך את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות כמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל ולאשר את מדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000664), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

20.2. לפירוט אודות החלטות דירקטוריון בנושא תשלום דיבידנדים או ביצוע חלוקה, וכן מדיניות חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

20.3. לפירוט אודות שינויים בהון הרשום או המונפק של החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, וכן ביאור 16 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

21. 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 10,000,000 דולר ארה"ב.

ביום 5 באוקטובר 2016 אישרה ואישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) המשך מתן פטור והתחייבות לשיפוי לדירקטורים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת.

ביום 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 בדין; ולהעניק לנושאי המשרה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה. לפרטים ראו סעיף 9 למדיניות התגמול שפורסמה בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 בדבר זימון אסיפת בעלי המניות (מס' אסמכתא: 2020-01-010321), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 12 בינואר 2023 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי לפי סעיף 267א לחוק החברות (בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023), לפיה, בין היתר, זכאים נושאי המשרה בחברה בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה (בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת), לקבל כתב התחייבות לשיפוי מראש בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה, בהתאם לנהוג בחברה מעת לעת; ולשיפוי בדיעבד בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול כאמור החברה רשאית: לרכוש ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהם בעל שליטה, קרובו או מי שלבעל שליטה יש ענין אישי בהתקשרות לגביו, כפי שיהיו מעת לעת, אשר יבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין; ולהעניק לנושאי המשרה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה. לפרטים ראו סעיף 12 למדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, ראו סעיף 9.2 (תקנה 21) לעיל.

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה נוספים בחברה, ראו סעיף 9.2 (תקנה 21) לעיל.

תאריך: 17 במרץ, 2024

יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל

גדי קורן - יו"ר הדירקטוריון

פרק ה'

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



דוח תקופתי
לשנת 2023

AURA

אאורה השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יעקב אטרקצי, מנכ"ל;
2. אריאל פשין, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק 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 המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפקוח 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 בפקוח 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 בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 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 2023 (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.

17 במרץ, 2024

יעקב אטרקצי, מנכ"ל

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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 והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 במרץ, 2024

אריאל פשין, סמנכ"ל כספים