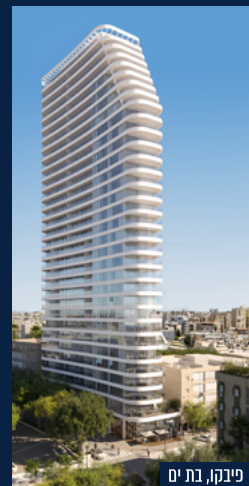


דוח רבעוני

31
במרץ
20
24



AURA

מחדשים את ישראל

תוכן עניינים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

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



מחדשים את ישראל

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20
24

דוח רבעוני מרץ



AURA

מחדשים את ישראל

אארה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

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

כללי

1.

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניוית 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, 119 פרויקטים הכוללים כ- 53,388 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 41,054 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 110 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 50,874 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 38,815 יח"ד).

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם מקדמת החברה בתחום זה (כ- 50,874 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

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

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

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לז"א שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 76,674 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 לחברת בת ייעודית אשר עיקר פעילותה העיסקית יהיה נדל"ן מניב שתנהל ותשכיר את שטחי המסחר. החברה נמצאת במשא ומתן עם גופים מוסדיים להכנסתם כשותף בחברה זו תוך הצפת ערך משמעותית לחברה. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של 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 תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-027129) (להלן: "דוח 2023"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

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

לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

1.1.2 רכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ

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

פעילותה של חברת מגידו סינרגטית לפעילותה של החברה וזאת בעיקר עקב היותה חברה בעלת יכולת ביצוע איכותית של פרויקטים יזמיים לבנייה למגורים, וכן עקב פעילותה בייזום פרויקטים באזורי הפריפריה של ישראל. היקף העסקה כאמור להלן הינו 280 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, מחיר העסקה מהווה מחיר הזדמנותי ביחס להונה העצמי של חברת מגידו, וכן ביחס למחירי רכישת הקרקעות ששילמה חברת מגידו בגין הקרקעות הזמינות לבניה בטווח הקצר והבינוני.

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

ביום 30 באפריל 2024 התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, לרכישת חברת מגידו בהתאם להסכם בין הצדדים, ובכך הושלם אחד משני התנאים המתלים לביצוע העסקה. יצוין כי הצדדים פועלים לקבלת אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו שהינו התנאי המתלה השני לביצוע העסקה.

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

1.1.3 מכירות, קידום ביצוע בפרויקטים והתחלות בנייה חדשות

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה, לקדם עוד פרויקטים לקראת תחילת ביצועם, וכן לעמוד בקצב המכירות שתוכנן. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשיווק וביצוע של 16 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ- 4,108 יח"ד חדשות.

מתוך פרויקטים בביצוע כ- 65% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנים 2025-2027.

סה"כ ברבעון הראשון לשנת 2024 מכרה החברה 99 יח"ד במחיר ממוצע של 32,958 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר וזאת לעומת מכירות של 59 יח"ד במחיר ממוצע של 29,340 למ"ר (כולל מע"מ) למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 68% במכירות יח"ד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

סה"כ מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות אלה מכרה החברה 224 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 757 מיליוני ש"ח, במחיר ממוצע למ"ר של 34,843 ש"ח (כולל מע"מ). בנוסף לחוזים אלה, נחתמו בקשות רכישה ל- 67 יח"ד נוספות והחברה מעריכה כי החוזים בגין בקשות רכישה אלו ייחתמו בחודש הקרוב. החברה מעריכה כי עד לסוף הרבעון השני של שנת 2024, המכירות למחצית שנת 2024 יהיו למעלה מ- 300 יח"ד, וזאת ביחס למכירות של 114 יח"ד בחציון הראשון של שנת 2023, גידול בשיעור 163% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

יעד המכירות של החברה לשנת 2024 הינו מכירת 600 יח"ד. להערכת החברה, מכירות החברה יעמדו ביעד זה. ייתכן כי בהמשך השנה יעד המכירות השנתי יתעדכן כלפי מעלה.

מרבית יתרות המלאי של החברה הינם בפרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2026-2027 וכן ב- 5 פרויקטים חדשים (רמת השרון ב', Only גבעתיים, הטייסים ת"א, סרלין וגבעתיים אימאג'ין).

1.1.4 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2024 זכתה ב- 15 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 6,002 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 4,482 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

1.1.5 דירוג החברה ואגרות החוב שלה

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

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

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. עד לחודש מרץ 2025 צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב- 8 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 4,409 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,665 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, תבוע"ת וחתימת דיירים בעוד 95 פרויקטים אשר כוללים כ- 44,871 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 34,241 יח"ד. ב- 40 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%.

1.1.7 עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

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

תמצית נתונים כספיים			
1-12/2023	1-3/2023	1-3/2024	
190,983	45,923	69,978	רווח גולמי כולל של החברה
190,983	45,923	69,978	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
18.4%	16.51%	19.8%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
174,780	39,406	61,457	רווח תפעולי
(22,725)	(7,140)	(4,546)	הוצאות מימון, נטו
118,344	25,053	83,264	רווח נקי
41.4%	43.2%	41.9%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד לרבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ- 70 מיליוני ש"ח **מהווה 19.8% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 45.9 מיליוני ש"ח שהיווה 16.5% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 52% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד בשנת 2024, ביחס לרבעון הראשון של שנת 2023, וכן עלייה של כ- 20% בשיעור הרווחיות הגולמית ממכירת יח"ד בשנת 2024 ביחס לרבעון הראשון של שנת 2023.**

הרווח התפעולי לרבעון הראשון לשנת 2024 הסתכם בכ- 61 מיליוני ש"ח לעומת כ- 39 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 56% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2023.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ- 36% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון קטנו מסך של 7,140 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של 4,546 אלפי ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2024 וזאת עקב הכרה בהכנסות מימון, נטו ממרכיב 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 במרץ 2024 לכ- 41.9% לעומת 43.2% בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 41.4% ביום 31 בדצמבר 2023.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה לרבעון הראשון לשנת 2024 הסתכם בכ-83.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-25.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול הנובע בעיקר מעלייה ברווח הגולמלי ומהכרה לראשונה בכנס מס נדחה בגין הפסדים מועברים.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1.1 להלן.

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

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

1.1.8

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

בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. 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 בתחילת שנת 2024 ועד למועד הדוח הורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות, ומאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

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, התנדויות בשווקים, והשפעות גורמים אחרים, בין היתר, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

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

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

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2023	2024	
הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה משיפור הרווחיות הגולמית בפרויקטים הקיימים וכן כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יחיד שמבצעת החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	1,039,871	278,220	354,232	הכנסות ממכירת יח"ד
	1,039,871	278,220	354,232	סה"כ הכנסות
	(848,888)	(232,297)	(284,254)	עלות היחיד שנמכרו
	190,983	45,923	69,978	רווח גולמי
ללא שינוי מהותי.	(18,981)	(5,579)	(3,625)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
גידול בשיעור של כ-16% שנובע בעיקר מהוצאות שכר ומשירותים מקצועיים. הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח מהוות כ- 2.9% מההכנסות, שיפור ביחס לתקופה המקבילה אשתקד שבה הוצאות הנהלה וכלליות היוו כ- 3.2% מההכנסות	(31,949)	(8,899)	(10,346)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	38	6	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
ללא שינוי מהותי.	34,689	7,955	5,450	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	174,780	39,406	61,457	רווח תפעולי
הוצאות המימון ירדו בשיעור של כ-36% כתוצאה מרכיב מימון בגין אשראי דיירים 20/80 - במקרים בהם היקף התקבולים מרוכשי הדירות נמוך מהתקדמות ההנדסית בפרויקט. השפעה זו קווצה מהגידול בהיקפי האשראי הבנקאי והגדלת היקף סדרות האג"ח.	(22,725)	(7,140)	(4,546)	הוצאות מימון, נטו
ללא שינוי מהותי.	879	167	201	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	152,934	32,433	57,112	רווח לפני מיסים על הכנסה
עיקר השינוי בסעיף זה נובע מהכרה לראשונה בנכס מס בגין הפסדים מועברים ברבעון הנוכחי בסך של 39 מ' ש"ח.	(34,590)	(7,380)	26,152	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	118,344	25,053	83,264	רווח נקי לתקופה
הקיטון בקרן הפרשי תרגום נובע מהתחזקות שע"ח של האירו מול השקל במהלך תקופת הדוח.	2,801	2,053	(398)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	121,145	27,106	82,866	רווח כולל לתקופה

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

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	
מזומנים ושווי מזומנים	104,500	78,317	99,556	ללא שינוי מהותי.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	275,544	246,491	260,911	ללא שינוי מהותי.
ניירות ערך סחירים	24,861	8,176	28,674	הגידול נובע משיערוך ניירות ערך בתקופת הדוח.
חייבים ויתרות חובה	68,000	75,409	74,411	ללא שינוי מהותי.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	663,017	236,257	801,068	הגידול נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומרקעין לבנייה	1,523,811	1,590,037	1,532,444	מחד קיימת תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם.
סה"כ נכסים שוטפים	2,659,733	2,234,687	2,797,064	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,795	13,122	13,885	ללא שינוי מהותי.
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	2,467	2,324	2,510	ללא שינוי מהותי.
מלאי מרקעין לבנייה	167,828	121,223	189,368	החברה משקיעה עלויות בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון.
נדלין להשקעה בהקמה	259,094	224,469	267,260	במהלך התקופה החברה שיערכה נדלין להשקעה בסך של כ-5 מ' ש"ח והכירה בעלויות הקמה שהן תחת הגדרת נדלין להשקעה.
רכוש קבוע, נטו	11,733	12,486	11,411	ללא שינוי מהותי.
נכסי זכות שימוש	7,001	423	6,373	החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.
נכסים בלתי מוחשיים	20,473	20,473	20,473	ללא שינוי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	482,391	394,520	511,280	
סה"כ נכסים	3,142,124	2,629,207	3,308,344	

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	
הגידול בהיקף האשראי נובע מגידול בהלוואות בחשבונות הלווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.	850,767	437,790	881,326	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ח בסך 120 מ' ע.נ. מאידך נפרעו במהלך התקופה כ-30 מ' אג"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שטופות).	305,904	381,993	378,361	אגרות חוב
הגידול נובע בעיקר מהגדלת היקף הפעילות.	150,931	110,416	170,267	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
ללא שינוי מהותי.	88,748	75,464	88,410	זכאים ויתרות זכות
הקישון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	155,026	248,079	86,635	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
ללא שינוי מהותי.	6,722	416	6,565	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
מחד, הגידול נובע מפרויקטים חדשים, מאידך הקישון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	416,291	498,692	424,157	התחייבויות לבעלי קרקע
	1,974,389	1,752,850	2,035,721	סה"כ התחייבויות שוטפות
ללא שינוי מהותי.	437	-	-	התחייבות בגין חכירה
במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ח בסך 120 מ' ע.נ. מאידך נפרעו במהלך התקופה כ-30 מ' אג"ח.	196,664	143,585	216,934	אגרות חוב
הקישון במסים נדחים נובע מהכרה לראשונה בנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים בסך של כ-39 מ' ש"ח.	70,631	43,713	44,476	מיסים נדחים
	267,732	187,298	261,410	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מממוש אופציות ורווחים שהוכרו במהלך תקופת הדוח.	882,030	671,870	993,173	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	17,973	17,189	18,040	זכויות שאינן מקנות שליטה
	900,003	689,059	1,011,213	סה"כ הון
	3,142,124	2,629,207	3,308,344	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2024	
1.35	1.37	יחס שוטף
28.6%	30.6%	יחס ההון לסך המאזן
41.4%	41.9%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
34.3%	35.5%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות 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 במרץ 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 99,556 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2023	2024	
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	67,261	104,500	
מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(153,440)	(165,552)	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובע בעיקרו מסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות, בנוסף חלה ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירות, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע. יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקרו מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי ומימוש לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	47,870	11,790	התזרים מפעילות השקעה נובע בעיקר מפירעון מזומנים ופיקדונות המוגבלים בשימוש.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	116,567	148,819	התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסי אג"ח ומימושי אופציות בתקופה.
יתרונות ופרישת תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים	59	(1)	ללא שינוי מהותי.
יתרת מזומנים לסוף תקופה	78,317	99,556	

2.3.2 **מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח**

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משיחורוי עודפים בפרויקטים בליווי, מהנפקת אגרות חוב לצבור 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 ההון והחוב ראו סעיפים 3 ו-23 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023. 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 **הסכמי מימון מהותיים**

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

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2024 שהסתכם בסך של כ- 761 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 742 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 22 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

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

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

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, רכישת חברת מגידו, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שיחזור 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 במרץ 2024, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 וחוץ 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 תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

2.4

סטטוס הפרויקט	פרויקטים כמות	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	16	4,108	3,148	1,248
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	8	4,409	3,665	טרם החל שיווק
פרויקטים בתכנון	95	44,871	34,241	טרם החל שיווק
סה"כ	119	53,388	41,054	

למועד אישור דוח זה, 16 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 4,108 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,148 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,850 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- 2,263 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 2,102 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 442 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,821 מיליוני ש"ח יוכר בין השנים 2024-2026, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 8 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 4,409 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,665 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,543 אלפי ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 1,519 אלפי ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצוין כי החברה מקדמת רישוי, תבעו"ת והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 95 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 44,871 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 34,241 יח"ד.

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

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 לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנתמו עד ליום 31.03.2024	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.03.2024	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 31.03.2024	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2024	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.03.2024	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	סיום בניה צפוי	מועד
אאורה רמת השרון- שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	97%	240	176	173	98%	-	-	452,441	74,749	71,571	3,178	2025	
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	61%	460	435	281	65%	13	18	418,368	157,147	53,592	103,555	2025	
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	58%	234	154	135	88%	-	-	247,466	26,949	12,312	14,637	2025	
אאורה בן שמן	לוד	94%	500	500	404	81%	8	7	711,273	211,921	149,196	62,724	2024	
מגרש 210, ח/370	חולון	99%	40	36	34	94%	-	1	101,853	19,163	17,805	1,358	2024	
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (4)	רמת גן	37%	522	369	198	53%	5	1	555,086	327,878	51,188	276,690	2026	
"ONLY" גבעתיים [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	11%	168	108	48	44%	4	9	177,633	138,241	5,820	132,420	2027	
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	32%	305	209	116	56%	29	11	342,285	203,046	30,327	172,719	2026	
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	11%	447	329	157	48%	32	5	475,740	359,512	15,280	344,233	2026	
בן שמן מגרש 104	לוד	40%	102	102	73	72%	2	9	152,189	55,765	14,917	40,848	2025	
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (4)	רמת גן	20%	198	110	52	47%	1	1	156,336	131,776	9,640	122,136	2027	
אאורה פיקבו בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	15%	120	97	35	36%	-	-	110,268	114,407	5,165	109,242	2027	
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	25%	89	57	27	47%	4	1	52,371	31,504	3,264	28,240	2025	
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	7%	85	61	42	69%	-	1	97,826	39,843	1,530	38,314	2025	
אליהו ברלין תל אביב (5)	תל אביב	-	41	22	3	14%	1	1	9,490	35,166	-	35,166	2026	
גבעתיים אימאגין (מתחם טי) [פינוי בינוי]	גבעתיים	-	557	383	-	-	-	58	-	335,554	-	335,554		
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע			4,108	3,148	1,777		98	123	4,060,625	2,262,621	441,607	1,821,014		
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (3)							1	2						
סה"כ							99	125						
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד למועד אישור הדוח							224							

(1) במסגרת הפרויקט הני"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'.

(4) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.

(א) אאורה רמת השרון שלב א'

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

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

(ב) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 299 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ג) מתחם הראה, רמת גן

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

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

(ד) אאורה בן שמן 500 יח"ד

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 411 מתוך 500 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ה) חולון מגרש 210, ח/370

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

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

(ו) אאורה רמת חן, רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 199 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ז) פרויקט "גבעתיים ONLY"

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 57 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 127 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 162 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

(י) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 82 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 53 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(יב) אאורה פיבקו בת-ים

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

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

(יג) סרלין חולון

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. היתר בניה מלא התקבל בחודש מאי 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 28 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.

(יד) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 43 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 4 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 58 יח"ד מתוך 383 יח"ד לשיווק.

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
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
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] (1)	ירושלים	546	410	299,336	88%	48
תל עדשים	עפולה	156	156	59,264	ל.ר.	24
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,558	1,166	474,030	80%	72
סה"כ		4,409	3,665	1,543,107		

(1) במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיר 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 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 3.8 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]

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 ובביצועו בתחילת שנת 2025. לפרויקט תב"ע בתוקף.

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

בהמשך לאמור בסעיף 2.6.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, בחודש ינואר 2024, הודיעה החברה כי היא עמדה בתנאי הפקדת התכנית. התכנית תתפרסם להתנגדויות הציבור למשך 60 ימים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006034), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 17 באפריל 2024, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית אישרה לתוקף את התב"ע של הפרויקט. החברה צופה ששיווק הפרויקט ייחל ברבעון הרביעי של שנת 2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043614), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) מ.ע.ר 3א' - לוד

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. להערכת החברה, קבלת היתרי בניה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש במהלך שנת 2024.

(ד) שהל לוד

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. התוכנית החדשה קיבלה תוקף והחברה מעריכה כי יוצאו היתרי בניה לקראת הרבעון הרביעי של שנת 2024.

(ה) מתחם שוק אשכנזי - יהוד

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

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

כמו כן, בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, ובביצועו במהלך תחילת שנת 2025. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017859), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) חדרה רסקו

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

(ז) תל עדשים (עפולה)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2024.

2.7. 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 חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	800	716	92%	✓
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	300	224	88%	✓
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	852	588	86%	✓
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	✓
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	✓
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	83%	✓
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	✓
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי (3)]	פרדס חנה	900	672	82%	✓
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	81%	✓
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	700	480	80%	✓
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	✓
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%	✓
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	80%	✓
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	✓
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	213	152	78%	✓
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	205	141	78%	✓
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	76%	✓
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	380	290	76%	✓
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	✓
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	75%	✓
דרך בית לחם ירושלים [פינוי בינוי]	ירושלים	309	245	75%	✓
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	268	192	74%	✓
רח' אחימאיר 4-8, שכי' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי (4)]	תל אביב	356	212	73%	✓
קרית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	חיפה	736	566	72%	✓
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	71%	✓
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	✓
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	✓
כצנלסון 102, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	68%	✓
קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	678	454	68%	✓
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	68%	✓
יהוד כצנלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	192	144	67%	✓
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי (3)]	נס ציונה	234	162	67%	✓
רובינשטיין, יפו - 50% [פינוי בינוי]	יפו	1,000	666	67%	✓
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	67%	✓
יוספטל מתחם 5 [פינוי בינוי]	קרית ים	414	318	67%	✓
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	362	269	67%	✓
מרזואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	67%	✓
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	67%	✓
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	67%	✓
זיבוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי (3)]	ראשון לציון	240	161	67%	✓
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	65%	
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	65%	
החצב, חולון	חולון	158	122	64%	
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	63%	
קוגל - מתחם 8	חולון	300	215	63%	
יוספטל מתחם 1 [פינוי בינוי]	קרית ים	414	318	60%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	60%	
למרחב, פרדס חנה (3)	פרדס חנה	144	113	55%	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	576	432	54%	
התורמוס, ראשון לציון	ראשון לציון	280	208	54%	
הרצליה – מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	50%	
הגולן	נוף הגליל	1,000	844	50%	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	46	22	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%	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	41%	
מלל, רמת גן [פינוי בינוי] (3)	רמת גן	150	101	40%	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	40%	
קרית אליעזר 9, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	40%	
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	38%	
יוספטל מתחם 2 [פינוי בינוי]	קרית ים	560	424	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%	
מגדים 10-16, רמת גן	רמת גן	306	204	35%	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	35%	
שמואל שרירא 2	ראשון לציון	205	141	33%	
בן גוריון 61	בת ים	330	200	32%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	30%	
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	875	702	30%	
אופקים	נשר	1,400	1,146	30%	
יוספטל מתחם 3 [פינוי בינוי]	קרית ים	274	213	25%	
שד' ירושלים 44-46	בת ים	220	150	21%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	782	532	12%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%	
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408		טרם החל
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	101		טרם החל
קרית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	350	270		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
הארבל אי זוגי 9-3	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
אדמונד פלג	חיפה	306	241		טרם החל
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296		טרם החל
יוספטל גולני, חדרה	חדרה	320	256		טרם החל
כצלסון 104-106, גבעתיים	גבעתיים	166	97		טרם החל
דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 19-11, לוד	לוד	516	378		טרם החל
בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה	נהריה	263	215		טרם החל
סה"כ		44,871	34,241		40

- (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) קרית ים, יוספטל

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

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

(ב) קריית משה, רחובות

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 הושלמה רכישת הקרקע המשלימה. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים לקראת תחילת שנת 2025.

(ג) רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים

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

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

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

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

(ה) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

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

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

(ו) דרך למרחב, פרדס חנה

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

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

(ז) פרויקט הטייסים – ההסתדרות, נס ציונה

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

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

החברה צופה כי התכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) לוד רחוב שלמה המלך

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

(ט) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

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

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

(י) דגניה 47-51, חיפה

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

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

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

(יא) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

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

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

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

(יב) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות הקמה צפויות/ בפועל	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון
22,149	2027-2028	2024	93,420	26,173	-	163,653	29,755	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
4,952	2025	2021	52,240	22,146	-	18,916	3,439	חדרה	אאורה סיטי
5,639	2027	2024	27,670	1,700	-	29,982	5,451	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה) (81%) (1)
3,888	2026	2023	27,250	7,006	-	6,600	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2027	2023	12,028	1,806	-	2,640	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,925	2027	2023	41,400	4,405	-	11,286	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
720	2027	2023	5,344	805	-	1,650	300	רמת גן	EMPIRE
622	2027	2023	5,781	1,313	-	2,035	370	בת ים	אאורה פיבוקו (חלק החברה) (80%) (1)
1,296	2027	2025	20	20	6,912	3,960	720	אבן יהודה	בן גוריון
3,456	2028	2024	89	89	26,400	5,280	960	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'
2,822	2028	2024	60	60	19,992	9,240	1,680	יהוד - מונטסון	מתחם אשכנזי
3,917	2027-2028	2025	73	73	24,276	11,220	2,040	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה) (90%) (1)
6,610	2027-2028	2024	182	182	37,281	11,220	2,040	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,080	2027-2028	2025	142	142	7,838	1,650	300	תל אביב	מתחם דפנה
5,184	2028	2024	463	463	23,817	28,600	5,200	חדרה	חדרה רסקו
17,966	2028	2024	847	847	106,677	78,705	14,310	נתניה	בן צבי - שמורק
1,267	2028	2025	30	30	7,392	3,630	660	יהוד	ויצמן 48-52
4,948	2028	2025	196	196	24,388	26,689	4,853	חולון	התותחנים
1,555	2028	2025	25	25	10,886	4,752	864	חולון	החצב
94,724			267,260	67,481	295,859	421,708	76,674		סה"כ

(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.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו- 3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר 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 וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 33 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2023.

3.1.1 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

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

4. 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 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, וכן סעיף 1.1.4 לעיל.

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

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

4.2.2 בחודש אפריל 2024, לאחר מועד המאזן, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0716 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. הדיבידנדים חולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ולאחר שדירקטוריון החברה בחר את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ואו במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 202,261 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 182,261 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-040509), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.3 ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "תוכנית הרכישה"), ביום 22 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה על הארכת תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה, וביום 21 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על הארכה נוספת (להלן: "ההארכה") של תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה עד ליום 31 במאי 2025 (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה ראו סעיף 4.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2023.

בטרם אישורה של הארכת תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2024, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה ליום 31 במרץ 2024 הסתכמה לסך של כ- 285,458 אלפי ש"ח, בניכוי סכום הרכישה העצמית עד כה יתרת רווחים ראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 272,655 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחר את מצבה של החברה במועד הארכת 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 תוכנית העסקיות בין היתר, לאור מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה, נזילותה, תזרים

המזומנים הצפוי שלה והתחייבויותיה. אין בתוכנית הרכישה כדי לגרום לפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד באמות מידה ודרישות פיננסיות קיימות.

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

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

4.3

הנפקת אגרות חוב

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

4.4

השקעות בהון החברה

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

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

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

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

בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצעי"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023², והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה

² בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-073027) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-073201), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017041) וביום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018802), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.5 הליכים משפטיים

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

4.6 תשקיף מדף

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

5 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוי סייבר, 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 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2023.

5.2 תיאור סיכויי השוק

5.2.1 חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, הצמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. בנוסף לאמור ובהתאם, החברה פועלת במסגרת הסכמי ביצוע חדשים מול הקבלנים המבצעים במטרה להגביל את שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים שבין 40% ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-0.3% לעומת עליה בשיעור של כ-1.0% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2%.

5.2.2 חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

5.2.3 חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-0.8% לעומת עליה בשיעור של כ-4.8% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-6.8%.

5.2.4 חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

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

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

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

מרבית פעילותה של החברה הינה בתחום ההתחדשות העירונית שבו לא נדרש מימון לקרקע, בהשוואה לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע באמצעות מימון בנקאי המושפע במישרין מעליית הריבית. למרות זאת, במהלך תקופת בניית פרויקטים בדרך כלל נלקח אשראי כספי מבנקים שעלותו מושפעת משיעור הריבית. הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנטט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה 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-בניוי. בפרויקטים אלו הקרקע אינה נרכשת בכסף ועלויות הריבית נוצרות, אם בכלל, רק בחלק משלבי בניית הפרויקטים, והינן נמוכות משמעותית ביחס לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע במזומן.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-3/2024	2023	2022	
0.95%	2.96%	5.3%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.50%	4.75%	3.25%	ריבית בנק ישראל
0.3%	2.0%	4.8%	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 במרץ 2024:

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן
1,824	1%
3,647	2%

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה בריבית בנק ישראל
881	0.1%
1,762	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 2023. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

5.3.1 **תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**

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

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

5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

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

5.3.4. תיאור סיכונים 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 סיכונים מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

5.3.5. מדיניות פיננסית

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

6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.03.2024:

6.1. גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

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

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

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

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

1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ח)) יפחת מ-620 מיליוני ש"ח.

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

- 6.1.3 בחודש אפריל 2024, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה סך של 123,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור תעמוד סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037491) ודוח מצבת הון משלים שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038169), הנכללים כאן על דרך ההפניה.
- 6.1.4 סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 27.7 אלפי ש"ח.

6.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 4.1 לעיל.

6.3 התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

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

יחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה (3)			הון עצמי (מיליון ש"ח)			סדרה	
ליום 31.03.2024	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (1) (5)	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.03.2024	יחס עודפים מינימלי (5) (1)	ליום 31.03.2024	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סך מינימלי (6)		סך מינימלי (5) (1)
(4) 58.1%	82%	133%	133%	130%	993	250	230	220	טו
(4) 58.1%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	993	335	320	300	טז
(4) 58.1%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	993	450	425	400	יז
(4) 58.1%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	993	620	595	570	יח

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

נכון ליום 31 במרץ 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

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

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

7.4. 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. לפרטים נוספים לרבות אודות היקף תרומות החברה לשנת 2023 ראו סעיף 7.6 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2023.

7.5. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2023.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2023.

7.6. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: הגב' ליאת צאיג (דח"צ), פרופ' לימור עציוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום. לפרטים נוספים אודות מינויו של מר ירון בלום, ראו סעיף 7.3 לעיל.

7.7. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

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

21 במאי 2024
תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

נספח א'

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

1. פרויקט אאורה סיטי - חדרה

1.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

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

1.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			
			רבעון 1	כל התקופה		
100	56	18	13	13	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,467	6,155	2,109	1,359	1,359	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
13.8	15.3	16.3	16.9	16.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
200	251	269	281	281	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
18,081	24,584	26,763	28,121	28,121	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
13.4	13.6	13.9	14.1	14.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
599,584	534,589	725,874	726,088	726,088	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיעור של הפרויקט
250,915	351,859	394,681	418,368	418,368	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	58%	62%	65%	65%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
143	91	166	153	153	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
19,655	13,062	17,940	16,582	16,582	יח"ד (מ"ר)	
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)	
97,929	109,853	109,853	113,962	113,962	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	2,032/18	2,032/18	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
			רבעון 1	כל התקופה	
-	-	-	17.2	17.2	

2. פרויקט אאורה בן שמן
2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

2.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			
			רבעון 1	כל התקופה		
124	27	21	8	8	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,485	2,930	2,544	803	803	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
15.4	18.6	18.8	18.9	18.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.4	-	-	-	-	שטחי מסחר	
348	375	396	404	404	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
35,327	37,988	40,531	41,334	41,334	יח"ד (מ"ר)	
1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.6	14.9	15.1	15.2	15.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
881,845	929,992	937,895	941,309	941,309	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
573,853	640,410	694,497	711,905	711,905	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
65%	75%	79%	81%	81%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
148	124	104	96	96	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,095	13,942	11,299	10,496	10,496	יח"ד (מ"ר)	
14.6	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
97,222	125,252	131,243	126,778	126,778	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)
-	-	-	777/7	777/7		
-	-	-	20.03	20.03	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

3.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	
84,291	84,138	89,800	89,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
74,971	76,128	83,127	86,486	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
35,767	95,007	202,362	216,020	עלויות מצטברות בגין בניה
4,769	4,770	4,769	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
199,798	260,042	380,058	397,075	סה"כ עלות מצטברת
114,394	26,465	0	0	סה"כ עלות מצטברת בספרים
13,992	13,579	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,954	12,026	3,342	2,340	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
134,529	90,760	8,316	5,821	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
300	300	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
165,775	116,665	11,658	8,161	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
28%	60%	93%	97%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

3.2. שיווק הפרוייקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
			רבעון 1	כל התקופה	
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	יח"ד (כמות)
16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)
750	750	750	750	750	שטחי מסחר
21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	יח"ד
36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)
442,683	463,337	466,885	467,171	467,171	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
406,769	453,050	462,213	452,441	452,441	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
92%	98%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
10	3	3	3	3	יח"ד (כמות)
1,521	535	535	535	535	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
16,209	5,774	6,721	6,478	6,478	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

4. פרויקט אאורה רמת חן

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

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	
7,597	225,359	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39,709	98,606	155,120	168,537	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	21,387	105,129	121,103	עלויות מצטברות בגין בניה
6,854	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
54,160	356,650	474,390	503,781	סה"כ עלות מצטברת
54,160	276,340	207,912	195,288	סה"כ עלות מצטברת בספרים
99,142	40,164	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,184	115,163	124,596	112,166	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
556,589	456,658	357,640	343,437	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,431	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
831,346	611,985	482,236	455,603	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	10%	30%	37%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

4.2. שיווק הפרוייקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
			רבעון 1	כל התקופה	
91	36	51	5	5	יח"ד (כמות)
7,274	3,737	5,455	556	556	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.1	31.4	34.2	36.9	36.9	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
105	142	193	198	198	יח"ד (כמות)
8,512	12,370	17,736	18,292	18,292	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
25.1	26.7	29.0	29.2	29.2	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,085,360	1,211,452	1,261,480	1,287,261	1,287,261	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
221,936	351,700	537,678	555,086	555,086	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
0%	38%	52%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
263	226	176	172	172	יח"ד (כמות)
30,267	26,409	21,043	20,488	20,487	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
54,160	226,479	226,267	221,125	221,125	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	76/1	76/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	33.2	33.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

5. פרויקט האורן קרית אונו

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

5.2. שיווק הפרוייקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
		רבעון 1	כל התקופה	
78	9	29	29	יח"ד (כמות)
7,237	951	2,777	2,777	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.8	31.6	30.2	30.2	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
78	87	116	116	יח"ד (כמות)
7,237	8,196	10,973	10,973	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
29.0	29.3	29.5	29.5	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
593,613	629,076	641,977	641,977	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
225,206	255,405	342,285	342,285	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	42%	56%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
131	122	93	93	יח"ד (כמות)
13,413	12,453	9,516	9,516	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	מסחר
57,977	86,778	106,163	106,163	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	1,187/11	1,187/11	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	27.9	27.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

6.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

(*) עלויות בגין קרקע כוללות הכרה בגין מתן שירותי בנייה למפונים (קומבינציה).

6.2 שיווק הפרוייקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
		רבעון 1	כל התקופה	
91	23	32	32	יח"ד (כמות)
8,461	2,465	3,433	3,433	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
29.3	31.4	31.1	31.1	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
102	125	157	157	יח"ד (כמות)
9,594	12,030	15,463	15,463	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.7	30.1	30.1	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,063,129	1,196,237	1,224,058	1,224,058	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
287,622	368,935	475,740	475,740	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
30%	38%	48%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
227	204	172	172	יח"ד (כמות)
28,429	25,993	22,560	22,560	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	מסחר
87,243	107,593	90,716	90,716	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	515/5	515/5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	31.85	31.85	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

פרק ב'

דו"חות כספיים

20
24

דוח רבעוני מרץ



AURA

מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,885 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 201 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
21 במאי, 2024

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il master@lionorl.co.il E mail:
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 secretary@melocpa.co.il E mail:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

104,500	78,317	99,556	מזומנים ושווי מזומנים
275,544	246,491	260,911	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,861	8,176	28,674	ניירות ערך סחירים
68,000	75,409	74,411	חייבים ויתרות חובה
663,017	236,257	801,068	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,523,811</u>	<u>1,590,037</u>	<u>1,532,444</u>	
<u>2,659,733</u>	<u>2,234,687</u>	<u>2,797,064</u>	

נכסים לא שוטפים

13,795	13,122	13,885	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,467	2,324	2,510	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
167,828	121,223	189,368	מלאי מקרקעין לבנייה
259,094	224,469	267,260	נדל"ן להשקעה בהקמה
11,733	12,486	11,411	רכוש קבוע, נטו
7,001	423	6,373	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
<u>482,391</u>	<u>394,520</u>	<u>511,280</u>	
<u>3,142,124</u>	<u>2,629,207</u>	<u>3,308,344</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

850,767	437,790	881,326	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,904	381,993	378,361	אגרות חוב
150,931	110,416	170,267	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
88,748	75,464	88,410	זכאים ויתרות זכות
155,026	248,079	86,635	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,722	416	6,565	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
416,291	498,692	424,157	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,974,389</u>	<u>1,752,850</u>	<u>2,035,721</u>	

התחייבויות לא שוטפות

437	-	-	התחייבות בגין חכירה
70,631	43,713	44,476	מיסים נדחים
196,664	143,585	216,934	אגרות חוב
<u>267,732</u>	<u>187,298</u>	<u>261,410</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
651,734	503,301	680,558	פרמיה על מניות
(37,240)	(37,988)	(37,638)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
10,646	-	9,882	כתבי אופציה
(12,803)	-	(12,803)	מניות באוצר
357	554	641	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
<u>202,261</u>	<u>119,754</u>	<u>285,458</u>	יתרת רווח (הפסד)

זכויות שאינן מקנות שליטה

17,973	17,189	18,040	
<u>900,003</u>	<u>689,059</u>	<u>1,011,213</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,142,124</u>	<u>2,629,207</u>	<u>3,308,344</u>	

21 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

אריאל פשין
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
1,039,871	278,220	354,232	הכנסות ממכירת דירות
(848,888)	(232,297)	(284,254)	עלות הדירות שנמכרו
190,983	45,923	69,978	רווח גולמי
(18,981)	(5,579)	(3,625)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
(31,949)	(8,899)	(10,346)	
38	6	-	
34,689	7,955	5,450	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
174,780	39,406	61,457	רווח תפעולי
879	167	201	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,886	8,533	19,271	<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u> הכנסות מימון הוצאות מימון
(98,611)	(15,673)	(23,817)	
(22,725)	(7,140)	(4,546)	
152,934	32,433	57,112	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(34,590)	(7,380)	26,152	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
118,344	25,053	83,264	רווח נקי לתקופה
2,801	2,053	(398)	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
121,145	27,106	82,866	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

רווח (הפסד) מיוחס ל:

117,686	25,179	83,197
658	(126)	67
<u>118,344</u>	<u>25,053</u>	<u>83,264</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

120,487	27,232	82,799
658	(126)	67
<u>121,145</u>	<u>27,106</u>	<u>82,866</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>0.4521</u>	<u>0.098</u>	<u>0.3026</u>
<u>0.4509</u>	<u>0.098</u>	<u>0.3000</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
900,003	17,973	882,030	202,261	19,766	(37,240)	10,646	(12,803)	357	651,734	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
83,264	67	83,197	83,197	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(398)	-	(398)	-	-	(398)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
82,866	67	82,799	83,197	-	(398)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	6,138	-	-	(6,138)	-	הנפקת כתבי אופציה (1)
28,060	-	28,060	-	-	-	(6,902)	-	-	34,962	-	מימוש כתבי אופציה למניות (1)
284	-	284	-	-	-	-	-	284	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,011,213</u>	<u>18,040</u>	<u>993,173</u>	<u>285,458</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,638)</u>	<u>9,882</u>	<u>(12,803)</u>	<u>641</u>	<u>680,558</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
669,953	17,315	652,638	102,575	19,174	19,766	(40,041)	-	554	503,301	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
25,053	(126)	25,179	25,179	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,053	-	2,053	-	-	-	2,053	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
27,106	(126)	27,232	25,179	-	-	2,053	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
<u>689,059</u>	<u>17,189</u>	<u>671,870</u>	<u>119,754</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,988)</u>	<u>-</u>	<u>554</u>	<u>503,301</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2023</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

118,344	25,053	83,264
---------	--------	--------

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(879)	(167)	(201)
4,391	891	1,035
34,590	7,380	(26,152)
9,003	1,592	1,933
1,090	(2,225)	(3,813)
(4)	-	-
357	-	284
(34,689)	(7,955)	(5,450)
13,859	(484)	(32,364)

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הוצאות מימון, נטו שיערוך ניירות ערך סחירים רווח הון ממימוש רכוש קבוע תשלום מבוסס מניות התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(14,282)	(20,607)	(6,444)
94,459	74,718	18,338
(529,938)	(103,178)	(138,051)
(192,200)	(114,900)	(69,164)
(641,961)	(163,967)	(195,321)

עליה בחיבים ויתרות חובה ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(1,836)	(740)	(1,228)
(60,629)	(13,336)	(22,183)
7,494	34	2,280

מיסים ששולמו ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה

(54,971)	(14,042)	(21,131)
----------	----------	----------

(564,729)	(153,440)	(165,552)
-----------	-----------	-----------

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

17,786	46,840	14,633
(20,000)	-	-
3,190	3,190	-
(5,920)	(1,730)	(2,742)
8	(251)	(16)
622	-	-
15	-	-
(830)	(179)	(85)

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש השקעה בניירות ערך סחירים תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה שינוי בפיקדונות בנאמנות דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה תמורה ממימוש רכוש קבוע רכישת רכוש קבוע

(5,129)	47,870	11,790
---------	--------	--------

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
451,117	38,140	30,558
(2,816)	(488)	(706)
(12,803)	-	-
139,351	-	-
219,466	78,915	118,657
-	-	28,060
(18,000)	-	-
(169,250)	-	(27,750)
<u>607,065</u>	<u>116,567</u>	<u>148,819</u>
32	59	(1)
37,239	11,056	(4,944)
67,261	67,261	104,500
104,500	78,317	99,556
<u>-</u>	<u>8,000</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פירעון 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
פירעון אגרות חוב

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

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

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור הדוח. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד אישור הדוח נמשך המצב המלחמתי ברצועת עזה ובגבול הצפון. המצב הבטחוני עלול לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והלחימה ברצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. 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 וכן בתחילת שנת 2024 ועד למועד הדוח, מורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות ומאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. להלן ישום תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

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

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח)

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

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

2.

הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה י"ז)

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

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

3.

מימוש כתבי אופציה למניות והנפקת אופציות

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

4.

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

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

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

ב. בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות תשלם החברה למוכרים סך כולל של 280,000,000 ש"ח (להלן: "התמורה"). תשלום ראשון בגין התמורה בסך של 160,000,000 ש"ח ישולם על ידי החברה במועד ההשלמה, מתוכו הפקידה החברה בנאמנות במועד חתימת ההסכם סך של 60,000,000 ש"ח, ויתרת התמורה בסך של 120,000,000 ש"ח תשולם עד ידי החברה לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2024. הזכויות הנמכרות ישועבדו לטובת המוכרים עד השלמת תשלום יתרת התמורה כאמור.

ג. ביצוע העסקה כפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות ולקבלת אישור הגורמים המממנים של חברת מגידו (לעיל ולהלן: "התנאים המתלים").

ביום 30 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח, התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות לרכישת חברת מגידו, בהתאם להסכם בין הצדדים, ובכך הושלם אחד משני התנאים המתלים לביצוע העסקה.

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

5. פרויקט הקצין סילבר - ירושלים
 ביום 17 בינואר 2024, עמדה החברה בתנאי הפקדת תכנית הפרויקט. ביום 17 באפריל, לאחר תאריך הדוח, הוועדה המחוזית אישרה לתוקף את התב"ע של הפרויקט. החברה צופה ששיווק הפרויקט ייחל ברבעון הרביעי של שנת 2024. במקביל, החברה החלה לקדם את היתרי הבניה של הפרויקט במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יחידות דיור קיימות במספר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 526 יחידות דיור חדשות בשלושה מגדלים יוקרתיים, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.
6. פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה
 ביום 22 בפברואר 2024, התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז לאשר (בתנאים) הפקדת תכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות, יוקמו 700 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 480 יח"ד) ב- 14 בניינים, כ- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 3,600 מ"ר מבני ציבור ופיתוח סביבתי. החברה צופה כי התוכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2024. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025. חלקה של החברה בפרויקט 90%.
7. פרויקט מתחם שוק אשכנזי ביהוד
 ביום 19 בפברואר 2024, אושרה תכנית החברה לפינוי בניו בפרויקט למתן תוקף (להלן: "התוכנית"). במסגרת התוכנית, חלף 114 יח"ד קיימות, במתחם הרחובות אשכנזי – העצמאות ביהוד (להלן: "המתחם") יוקמו 444 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) ב- 6 בניינים בני 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 הבניה. כמו כן, בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ובביצועו במהלך שנת 2025.
8. פרויקט בן שמן
 ביום 1 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה מעיריית לוד טופס 4 לחיבור חשמל, עבור 168 דירות ראשונות בפרויקט והחברה החלה בהליך מסירת הדירות. במסגרת הפרויקט בכללותו בונה החברה 602 יחידות דיור. החברה מעריכה כי 332 יח"ד נוספות יימסרו ברבעון השלישי של שנת 2024 ויתרת 102 יח"ד האחרונות יימסרו ברבעון הראשון של שנת 2025.
9. פרויקט עוזיאל/דניאל/הרצוג – בת ים
 ביום 7 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל, דניאל והרב הרצוג במרכז העיר בת ים. (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 300 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.
10. פרויקט רחוב יצחק רובינשטיין – תל אביב
 ביום 23 בינואר 2024, רכשה החברה את חלקו של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. למועד הדיווח החברה מחזיקה במלוא הבעלות על הפרויקט (100%). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 334 יחידות דיור קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיור חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. כמו כן, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר לפרויקט.
11. פרויקט רחובות אלנבי/הפרטיזנים/דרור – חיפה
 ביום 23 בינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 7-1, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10, בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר, (גוש 10915 חלקות 28-39 בשטח של כ-7.9 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. מתחם זה נמצא בסמוך למתחם 9 אשר גם בו זכתה החברה וכלול אף הוא בתוך תחומי תכנית האב

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

של שכונת קריית אליעזר בו צפויה החברה להקים חלף 96 יח"ד קיימות, כ- 413 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית.

12. קריית ים, יוספטל

בחודש ינואר 2024, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 11-15 בעיר קריית ים (זאת בנוסף לבחירת החברה בשנים 22-23 על ידי הנציגות ברחובות יוספטל 16-18, יוספטל 20-22 ויוספטל 6-12 בעיר קריית ים). בסה"כ, החברה תפנה 390 יח"ד קיימות ותבנה כ- 1,615 יח"ד חדשות לצד שטחי מסחר ותעסוקה. התב"ע שקודמה ע"י הועדה לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ("הותמ"ל") במסלול רשויות, עברה התנגדויות ופורסמה למתן תוקף בחודש ינואר 2024. החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט יחל במחצית הראשונה של שנת 2025.

13. פרויקט שדרות ירושלים/העצמאות/דניאל/הרצוג – בת ים

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, 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.

14. פרויקט רחוב דרך למרחב – פרדס חנה

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

15. פרויקט רחוב דגניה, חיפה

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

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)16. אישור תנאי העסקה של מר נחום אטרקצ'י

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

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

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

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

17. יצירת נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה

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

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

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

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

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

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

18. דיבידנד שהוכרז

בתאריך 8 באפריל 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן סך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.071634349 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 8 באפריל 2024 ויום התשלום יהיה ב-4 באפריל 2024. הדיבידנד חולק מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה כ- 202 מיליוני ש"ח.

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

באור 4: - מגזרי פעילות

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

<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u>					
<u>ביום 31 במרץ 2024</u>					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
354,232	(385)	-	385	354,232	סה"כ הכנסות המגזר
5,450	-	-	5,450	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
61,457	(238)	-	5,688	56,007	רווח מגזרי
201					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(4,546)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,152					הוצאות מימון, נטו
83,264					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
278,220	(351)	-	351	278,220
7,955	-	-	7,955	-
39,406	(181)	-	8,136	31,451
167				
(7,140)				
(7,380)				
25,053				

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2023**

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

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

מכשירים פיננסיים באור 5: -

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2023		31 במרץ 2023		31 במרץ 2024	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
514,556	502,568	510,277	525,578	608,978	595,295
<u>514,556</u>	<u>502,568</u>	<u>510,277</u>	<u>525,578</u>	<u>608,978</u>	<u>595,295</u>

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

21 במאי, 2024

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מחודש אוגוסט 2023

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

1. דוח סקירה מיום 21 במאי 2024, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במאי 2024, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 [www.lionorl.co.il](mailto:master@lionorl.co.il) [E mail: master@lionorl.co.il](mailto:master@lionorl.co.il)
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 [E mail: secretary@melocpa.co.il](mailto:secretary@melocpa.co.il)

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2024

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 34,815 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (150) אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בני ברק,
21 במאי, 2024

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il 03-6155150 פקס' 03-6155155, טל' 5120125, בני ברק LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
ירושלים: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

93,188	64,326	76,490	מזומנים ושווי מזומנים
88,054	7,418	101,283	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
24,854	8,170	28,668	ניירות ערך סחירים
41,873	44,109	39,149	חייבים ויתרות חובה
510,509	227,542	528,688	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
622,123	602,222	708,353	הלוואות לחברות מוחזקות
318,900	311,619	305,925	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,699,501</u>	<u>1,265,406</u>	<u>1,788,556</u>	

נכסים לא שוטפים

373,446	322,895	427,722	השקעות בחברות מוחזקות
26,894	23,320	32,137	מלאי קרקעות לבניה
36,318	25,990	42,267	נדל"ן להשקעה בהקמה
247	439	232	רכוש קבוע, נטו
<u>436,905</u>	<u>372,644</u>	<u>502,358</u>	
<u>2,136,406</u>	<u>1,638,050</u>	<u>2,290,914</u>	

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

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

471,829	204,117	434,079	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,904	381,993	378,361	אגרות חוב
76,567	58,047	75,421	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,920	-	34,980	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
106,471	132,928	99,588	התחייבויות לבעלי קרקע
26,074	29,683	24,399	זכאים ויתרות זכות
<u>1,029,765</u>	<u>806,768</u>	<u>1,046,828</u>	

התחייבויות לא שוטפות

27,947	15,827	33,979	מסים נדחים
196,664	143,585	216,934	אגרות חוב
<u>224,611</u>	<u>159,412</u>	<u>250,913</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
651,734	503,301	680,558	פרמיה על מניות
10,646	-	9,882	כתבי אופציה
(12,803)	-	(12,803)	מניות באוצר
357	554	641	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(37,240)	(37,988)	(37,638)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
202,261	119,754	285,458	יתרת רווח
<u>882,030</u>	<u>671,870</u>	<u>993,173</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>2,136,406</u>	<u>1,638,050</u>	<u>2,290,914</u>	

21 במאי, 2024

אריאל פשין
סמנכ"ל הכספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
מבוקר	2023	2024	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
515,500	136,886	111,586	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
60,148	8,163	63,004	חלק החברה ברווח חברות מוחזקות, נטו
575,648	145,049	174,590	סה"כ הכנסות
הוצאות			
(431,033)	(111,460)	(91,456)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
8,684	-	5,450	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
34	6	-	הכנסות אחרות
(3,097)	(430)	(740)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(11,021)	(2,138)	(3,550)	הוצאות הנהלה וכלליות
(436,433)	(114,022)	(90,296)	סה"כ הוצאות
139,215	31,027	84,294	
הכנסות (הוצאות) מימון			
50,333	7,497	13,291	הכנסות מימון
(72,739)	(12,325)	(17,130)	הוצאות מימון
17,980	3,963	8,774	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(4,426)	(865)	4,935	
134,789	30,162	89,229	רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,103)	(4,983)	(6,032)	מיסים על ההכנסה
117,686	25,179	83,197	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:			
2,801	2,053	(398)	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
120,487	27,232	82,799	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

117,686	25,179	83,197
---------	--------	--------

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

275	83	15
17,103	4,983	6,032
(60,148)	(8,163)	(63,004)
8,577	1,554	1,821
(17,980)	(3,963)	(8,774)
1,089	(2,225)	(3,813)
357	-	284
(8,684)	-	(5,450)

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה
חלק החברה (ברווחי) חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
שיערוך ניירות ערך סחירים
תשלום מבוסס מניות
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

(59,411)	(7,731)	(72,889)
----------	---------	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(10,286)	(12,522)	2,723
19,887	31,502	8,184

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

(331,066)	(112,729)	(21,778)
-----------	-----------	----------

(321,465)	(93,749)	(10,871)
-----------	----------	----------

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(41,265)	(9,626)	(15,589)
3,619	-	1,097
(133)	(680)	(6)

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה
מסים ששולמו

(37,779)	(10,306)	(14,498)
----------	----------	----------

(300,969)	(86,607)	(15,061)
-----------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 2024	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(85,899)	(5,264)	(13,229)
(20,000)	-	-
958	-	-
-	-	(499)
<u>(37,258)</u>	<u>(32,598)</u>	<u>(69,126)</u>
<u>(142,199)</u>	<u>(37,862)</u>	<u>(82,854)</u>

שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
השקעה בניירות ערך סחירים
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

346,774	79,062	(37,750)
(12,803)	-	-
139,351	-	-
-	-	28,060
219,466	78,915	118,657
(18,000)	-	-
<u>(169,250)</u>	<u>-</u>	<u>(27,750)</u>
<u>505,538</u>	<u>157,977</u>	<u>81,217</u>
62,370	33,508	(16,698)
<u>30,818</u>	<u>30,818</u>	<u>93,188</u>
<u>93,188</u>	<u>64,326</u>	<u>76,490</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
רכישה עצמית של מניות
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

-	8,000	-
---	-------	---

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023.

3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה "ח) ראה באור 1.3. בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה "ז) ראה באור 2.3. בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציות למניות והנפקת אופציות ראה באור 3.3. בדוחות הכספיים המאוחדים.
6. לפרטים בדבר רכישת חברת מגידו י.ק. בע"מ ראה באור 4.3. בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
7. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 18.3. בדוחות הכספיים ביניים.

פרק ג'

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

20
24

דוח רבעוני מרץ



AURA

מחדשים את ישראל

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

2. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

3. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

5. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 21 במאי 2024

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 21 במאי 2024

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים