

דוח רבעוני

31.3.2025



IMAGINE גבעתיים

AURA

תוכן עיניינים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

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

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד



רמת חן החדשה

דוח רבעוני
לשנת 2025

31.3.25

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה" או "קבוצת אאורה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

1. כללי

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

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

החברה מגדילה את הדומיננטיות שלה בתחום ההתחדשות העירונית בפער גדול ממתחריה, ויודעת להוציא לפועל פרויקטים בהיקפים גדולים במקביל. במהלך שנת 2025 הופכת החברה לחברה המובילה בארץ בתחום הנדל"ן למגורים.

סה"כ ברבעון הראשון לשנת 2025 מכרה קבוצת אאורה 210 יח"ד בשווי של 430 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת מכירות של 98 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד, גידול בשיעור כ- 114% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 65 יח"ד נוספות, ובסה"כ בשנת 2025 נמכרו 275 יח"ד.

יעד המכירות של החברה לשנת 2025 הינו מכירת 1,300 יח"ד. להערכת החברה, מכירות החברה יעמדו ביעד זה.

הרווח הכולל של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם בסך 76.5 מיליון ש"ח, וכולל רווחיות גולמית בשיעור 23.3%.

לחברה 25 פרויקטים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,807 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,695 יח"ד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 2,544 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 3.2 מיליארד ₪, כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 651 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2029, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 13 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,013 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.9 מיליארד ש"ח.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן הפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ- 5.1 מיליארד ש"ח.

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 128 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 66,265 יח"ד. ב- 69 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%.

סה"כ קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, 166 פרויקטים הכוללים כ- 77,085 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 60,832 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 140 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 68,584 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 55,744 יח"ד).

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- 68,584 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, בעיקר באמצעות מגידו שמתמחה בבניית פרויקטים במסלול "מחיר מטרחה"/"דירה בהנחה", ו/או בניית פרויקטים באזורי הפריפריה תוך רכישת קרקעות זולות יחסית.

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

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 105,947 מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2030 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- 101 מיליוני ש"ח בשנה. יצוין כי בפרויקטים אלה הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. החברה מרכזת את שטחי המסחר בחברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, חברת בת ייעודית אשר עיקר פעילותה העסקית יהיה נדל"ן מניב שתנהל ותשכיר את שטחי המסחר. **החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם גוף מוסדי להכנסתו כשותף בחברה זו תוך הצפת ערך לחברה וחיזוק בסיס ההון שלה.** החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה.

הערכות החברה לגבי ההכנסות השנתיות הצפויות, יעד מכירות, רווח גולמי מפרויקטים, צפי ה-NOI אישור התב"עות מהוות "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025 (מסי' אסמכתא: 2025-01-019503) (להלן: "**דוח 2024**"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1. עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

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

לפרטים בדבר הסכמי שיתוף פעולה עם הפניקס בקשר להעמדת השקעה הונית להשקעה בפרויקטים ראו באור 7.1. דוחות הכספיים המאוחדים הכלולים במסגרת דוח 2024.

1.1.2. חברת מגידו י.ק. בע"מ

מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ הינה חברה ותיקה העוסקת בייזום ובניה של פרויקטים, בעיקר למגורים. מרבית הפרויקטים הינם בפריפריה, ומרבית הקרקעות נרכשו במכרזי רמ"י. **לחברה רישיון קבלן ג-5 בלתי מוגבל לבניה למגורים.**

ביום 5 ביוני 2024 מלוא זכויות הבעלות והשליטה במגידו הועברו לידי החברה. מאז הרכישה החברה חיזקה את מגידו, שידרגה את בסיס הניהול של החברה ומשביחה זכויות בניה בקרקעות שבבעלות מגידו.

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

פעילותה של מגידו סינרגטית לפעילותה של החברה וזאת בעיקר עקב היותה חברה בעלת יכולת ביצוע איכותית של פרויקטים יזמיים לבנייה למגורים, וכן עקב פעילותה בייזום פרויקטים באזורי הפריפריה של ישראל.

החברה בוחנת הנפקת מניות מגידו במהלך שנת 2025, תוך הזרמת תמורת ההנפקה לתוך מגידו, חיזוק הונה העצמי ויכולתה להמשיך ולצמוח והפיכתה לאחת מחברות היזמות למגורים המובילות בישראל.

בשנת 2025 החלה מגידו בבניית הפרויקטים KAVA בטבריה וטריו מתחם 1 באופקים, ובהמשך השנה תתחיל בבניית יתרת הפרויקטים באופקים, פרויקט מעלות ובני עייש. החברה מעריכה כי לפתיחת הפרויקטים תהיה השפעה חיובית על רווחיות מגידו.

מאז רכישת מגידו, זכתה מגידו במכרזי רמ"י בקרקעות בבני עייש, ערד וקרית עקרון. מגידו פועלת להשבת הקרקעות בערד ובקרית עקרון, במטרה להוסיף זכויות בניה למגורים ומסחר. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע בערד מהיקף 360 יח"ד לסך כ-1,140 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 10 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-015655).

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו עוברים לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה, ובעתיד תהיה לחברה הזכות לקבל את כל שטחי המסחר שיהיו בפרויקטים מעורבים של החברה. כמו כן עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו. החברות חתמו הסכמים לביצוע קבלני של מגידו בפרויקט ביהוד LINK בסך כולל של 447 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים) וכן הסכם קבלני לפרויקט בלוד שכונת הקצינים בסך כולל של 345 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). בנוסף החלה מגידו לבצע את פרויקט KAVA שהינו פרויקט שבה מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט ובהתאם צפויה להכיר, מלבד בהכנסות והרווחים היזמיים, גם בהכנסות וברווח בשיעור 50% מסך הכנסות הביצוע של הפרויקט. לאור האמור החל משנת 2025 למגידו תחום פעילות חדש ומרכז רווח חדש נוסף.

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026971), ביום 4 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038448), ביום 1 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-046179), ביום 6 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059208), וביום 15 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611038) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

הערכות החברה לגבי מועדי תחילת ביצוע פרויקטים והשפעתם על רווחיות מגידו מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), ומבוססות על הערכות החברה ומגידו בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024.

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 החברה. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשיווק/ביצוע של 25 פרויקטים שונים ברחבי הארץ עם כ-5,807 יח"ד חדשות, מהם 4,695 יח"ד למכירה ע"י קבוצת אאורה.

מתוך פרויקטים בביצוע של קבוצת אאורה, כ-53% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנים 2026-2029.

הערכות החברה לגבי יעדי מכירות עתידיים מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019503) (להלן: "**דוח 2024**"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.4. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2025 זכתה ב-14 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ-10,834 יח"ד חדשות (מתוכן כ-8,745 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 22 במאי 2025, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-036344), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.1.6 קידום רישוי בפרויקטים של החברה

1.1.7 עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

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

1-12/2024	1-3/2024	1-3/2025	
347,512	69,978	86,494	רווח גולמי כולל של החברה
22.8%	19.8%	23.3%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
431,381	61,457	102,235	רווח תפעולי
46,147	4,546	6,888	הוצאות מימון, נטו
360,202	83,264	73,781	רווח נקי
37%	42%	36%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד לרבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם בכ-86.4 מיליוני ש"ח המהווה כ-23.3% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ-70 מיליוני ש"ח שהיווה כ-19.8% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-24% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד ברבעון ראשון 2025, וכן עלייה של כ-18% בשיעור הרווחיות הגולמית ממכירת יח"ד.

כמו כן, הרווח התפעולי לרבעון הראשון לשנת 2025 הסתכם בכ-102 מיליוני ש"ח לעומת כ-61 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-67% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2024, הנובע בעיקר מהגידול ברווח הגולמי ומשיעור הקרקע של מגידו בערד.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול של כ-52% מול הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-6.9 מיליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2025 וזאת עקב גידול באשראים והיקף האג"ח, ומנגד הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2025 לכ-36% לעומת 42% בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 37% ביום 31 בדצמבר 2024. הירידה נובעת מאיחוד של דוחות מגידו אשר מממנת באשראי לזמן קצר רכישת קרקעות חדשות במכרזים.

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

לסיכום, הרווח הכולל של קבוצת אאורה לרבעון הראשון לשנת 2025 הסתכם בכ-76.5 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-82.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הכולל נובעת מהעובדה שברבעון הראשון אשתקד בוצעה הכרה לראשונה בנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צפי מכירת יח"ד, יעדי המכירות, מימוש האופציות, צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, קידום ורישוי הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

לפרטים ראה באור 1 ב' בדוח הכספי ליום 31 במרץ 2025, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החברה משתתפת בצערם העמוק של משפחות החיילים והאזרחים ההרוגים, ומתפללת לשובם בשלום של החטופים מרצועת עזה. החברה מחזקת את ידי כוחות הביטחון במלחמה שנכפתה על ישראל ומייחלת לניצחון המוחץ על האויב האכזר. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים, והשפעות גורמים אחרים, בין היתר, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו, לאור זאת שאין לחברה צורך לממן קרקעות עד מועד הבשלת הסטטוס שלהן לבניה.

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 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת רבעון ראשון שנת 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
			2024	2025	
גידול בסך של 51 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024 ומנגד ירידה בהכנסות הנובע מירידה בכמות מכירת הדירות בחברת אאורה ללא מגידו.	16,464	1,522,687	354,232	370,696	הכנסות ממכירת יח"ד
גידול בסך של 38 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024 ומנגד ירידה בהכנסות הנובע מירידה בכמות מכירת הדירות בחברת אאורה ללא מגידו.	52	(1,175,175)	(284,254)	(284,202)	עלות היח"ד שנמכרו
	16,516	347,512	69,978	86,494	רווח גולמי
גידול בסך של כ- 1.5 מ' ש"ח נובע מרכישת מגידו בסוף רבעון שני 2024.	(2,534)	(26,606)	(3,625)	(6,159)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הגידול נובע מרכישת חברת מגידו בסוף רבעון שני 2024.	(5,209)	(47,008)	(10,346)	(15,555)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי.	-	(151)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
ללא שינוי.	-	72,966	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
השיערוך ברבעון זה נובע מקרקע שנרכשה בערד בחברת מגידו.	32,005	84,668	5,450	37,455	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
		431,381	61,457	102,235	רווח תפעולי
ללא שינוי מהותי.	(2,342)	(46,147)	(4,546)	(6,888)	הוצאות מימון, נטו
עיקר רווחי האקוויטי נבעו משותפות של החברה בפרויקט אימאג'ין גבעתיים.	1,025	4,129	201	1,226	חלק החברה ברווחי אקוויטי
	39,461	389,363	57,112	96,573	רווח לפני מיסים על הכנסה
ברבעון ראשון בשנת 2024 הוכר לראשונה נכס מס בגין הפסדים בחברה בת, בסך 39 מ' ש"ח.	(48,944)	(29,161)	26,152	(22,792)	מיסים על ההכנסה
	(9,483)	360,202	83,264	73,781	רווח נקי לתקופה

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת רבעון ראשון שנת 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
			2024	2025	
הגידול נובע עקב היחלשות השקל מול האירו.	3,072	(2,712)	(398)	2,674	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(6,411)	357,490	82,866	76,455	רווח כולל לתקופה

2.2. דוח על המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2025	
מזומנים ושווי מזומנים	ראה הסבר בסעיף 2.2.1 להלן	109,921	83,386	(26,535)
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	עיקר השינוי נובע מקצב ההשקעה השוטפת בפרויקטים העולה על קצב גביית התקבולים בפרויקטים אלו.	288,041	176,209	(111,832)
ניירות ערך סחירים	הגידול נובע משערוך ניירות ערך בתקופת הדוח.	27,110	27,932	822
חייבים ויתרות חובה	עיקר הגידול נובע מסעיף מס ערך מוסף לקבל.	100,735	138,870	38,135
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	גידול בסעיף זה נובע מהתקדמות בקצב הבניה אשר גבוהה מקבלת התקבולים מלקוחות.	982,913	1,200,799	217,886
נכס בלתי מוחשי	נובע מהפחתה שוטפת.	6,748	6,073	(675)
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	נמכר במהלך הרבעון.	2,890	-	(2,890)
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	מחד קיימות תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם.	2,025,117	2,174,468	149,351
סה"כ נכסים שוטפים		3,543,475	3,807,737	264,262
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	ללא שינוי מהותי.	82,075	80,447	(1,628)
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	ללא שינוי מהותי	2,978	2,987	(9)
מלאי מקרקעין לבנייה	עיקר הגידול מהשקעה בפרויקטים עתידיים ומהגדלה של צבר יח"ד בתכנון.	654,934	738,396	83,462
נדל"ן להשקעה בהקמה	עיקר העלייה נובעת משיערוך קרקע בעיר ערד בסך של כ- 35 מ' ש"ח.	545,484	591,350	45,866
רכוש קבוע, נטו	ללא שינוי מהותי.	15,638	16,170	532

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2025	
נכסי זכות שימוש	16,292	17,195	(903)	ללא שינוי מהותי.
נכסים בלתי מוחשיים	20,473	20,473	-	ללא שינוי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,466,115	1,338,777	127,338	
סה"כ נכסים	5,273,852	4,882,252	391,600	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,614,733	1,549,593	65,140	הגידול בהיקף האשראי בסך הנובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	-	1,575	(1,575)	נפרע במהלך הרבעון בעקבות מכירת הנכס אליו מיוחסת ההלוואה.
אגרות חוב	768,029	584,888	183,141	במהלך התקופה הנפיקה חברה בת אג"ח 122 מ' ש, מאידך נפרעו אג"ח במהלך התקופה כ- 28 מ' ש"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות).
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	273,924	266,216	7,708	ללא שינוי מהותי.
זכאים ויתרות זכות	149,103	208,707	(59,604)	עיקר הירידה נובעת מירידה בסעיף מע"מ לשלם בסך של כ- 20 מ' ש"ח וכן מירידה בריבית לשלם מאג"ח בסך של כ- 14 מ' ש"ח וכן מירידה בסעיף הוצאות לשלם.
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	24,090	(24,090)	סווג לזמן ארוך.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	143,993	134,779	9,214	ללא שינוי מהותי.
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	13,715	14,301	(586)	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות לבעלי קרקע	471,195	500,458	(29,263)	הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,434,692	3,284,607	150,085	
אשראי מתאגידים בנקאיים	205,003	-	205,003	עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואה בסך של כ- 118 מ' ש"ח למימון רכישת נכס בקריית עקרון.
התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	24,520	-	24,520	יתרת תשלום עבור רכישת קרקע בערד.
הטבות לעובדים	110	101	9	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חכירה	3,043	3,264	(221)	ללא שינוי מהותי.
מיסים נדחים	134,973	112,271	22,702	הגידול נובע מרווח התקופה בגין פרויקטים שטרם הוכרו לצרכי מיסים.
אגרות חוב	104,053	191,875	(87,822)	ראה הסבר בסעיף אג"ח בזמן התחייבויות שוטפות.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	471,702	307,511	164,191	
הון המיוחס לחברה	1,349,461	1,272,099	77,362	עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה.

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2025	
ללא שינוי מהותי.	(38)	18,035	17,997	זכויות שאינן מקנות שליטה
	77,324	1,290,134	1,367,458	סה"כ הון
	391,600	4,882,252	5,273,852	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2025	
1.08	1.11	יחס שוטף
26%	26%	יחס ההון לסך המאזן
37%	36%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
30%	29%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע

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

2.2.1 תזרימי המזומנים

ליום 31 במרץ 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 83,386 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		לשנה שנתיים ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024		
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	109,921	104,500	104,500	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מירידה בהתחייבויות ועלייה בחייבים בדוח תזרים.
מזומנים, נטו לפעילות שוטפת	(496,357)	(165,552)	(122,288)	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 הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	108,454	11,790	(412,887)	עיקר הגידול בפעילות השקעה נובעת מירידה בביקדונות עקב תשלום לספקים בחשונות לוו.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	361,356	148,819	540,601	עיקר הגידול בפעילות מימון נובעת מנטילת הלוואות בקשר עם חשבונות ליווי בניה.
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	12	(1)	(5)	ללא שינוי מהותי.
יתרת מזומנים לסוף תקופה	83,386	99,556	109,921	

2.2.2 מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משחרורי עודפים בפרויקטים בליווי, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, מהנפקת אגרות חוב לציבור ומהנפקות פרטיות (בדרך של הרחבות סדרות נסחרות), כשלתאריך הדוח קיימות במחזור שלוש סדרות אגרות חוב, מהנפקת מניות ומימושי כתיבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים אודות גיוסי ההון והחוב ראו סעיפים 3 ו-24 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

מדיניות החברה זה שנים רבות מאפשרת ללקוחותיה גמישות במועדי התשלום החוזיים, והתאמת מועדי התשלום לצרכי הלקוחות, וזאת מאחר והחברה אינה רוכשת בדרך כלל את הקרקעות עליהן נבנים הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. עובדה זו מביאה את הפרויקטים לשלב מסוים בו הפרויקט צורך אשראי בנקאי מחשבון הליווי וזאת עד לטרם מסירות הדירות והשלמת התשלום על ידי הלקוחות, פרעון האשראי הבנקאי ושחרור עודפי הפרויקט לחברה. במרבית הדירות שנמכרו בשנת 2025 אפשרה החברה לרוכשים מנגנון תשלומים גמיש. החברה אינה עורכת חיתום לרוכשים אולם להערכת החברה ככל ורוכש מעמיד מימון מהון עצמי בשיעור 15%-20% בשלב רכישת הדירה הרי שסיכויי להשלים את רכישת הדירה גבוהים, וזאת בניגוד למסלולים 5/95 או 10/90 שהחברה אינה מאפשרת ללקוחותיה, אשר מהווים למעשה עסקת אופציה.

2.2.3 הסכמי מימון

לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2025 שהסתכם בסך של כ- 373 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 372 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.03.2025 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)
3,807,837	(1,430,033)	2,377,704
(3,434,692)	1,230,566	(2,204,126)
373,145	(199,467)	173,578

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

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

הדירקטוריון קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025, 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 וחוף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ו ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.3. עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל

סטטוס הפרויקט	כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	החברה	16	4,624	1,701
	מגידו	9	1,183	450
	סה"כ קבוצת אאורה	25	5,807	2,151
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	החברה	7	4,115	3,287
	מגידו	6	898	898
	סה"כ קבוצת אאורה	13	5,013	4,185
פרויקטים בתכנון מתקדם	החברה	69	32,279	24,330
	מגידו	-	-	-
	סה"כ קבוצת אאורה	69	32,279	24,330
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	החברה	55	32,646	26,282
	מגידו	4	1,340	1,340
	סה"כ קבוצת אאורה	59	33,986	27,622
סה"כ פרויקטים		166	77,085	60,832

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

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.03.2025	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.03.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	91%	460	435	4	79%	4	4	557,683	184,152	122,873	61,279	רבעון 4, 2025
מתחם הרא"ה	רמת גן	90%	234	154	-	90%	1	-	266,051	39,962	27,749	12,213	רבעון 4, 2025
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	67%	522	369	-	57%	4	-	616,020	343,815	107,337	236,478	רבעון 4, 2026
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	27%	168	108	-	56%	-	-	234,066	134,354	18,169	116,185	רבעון 4, 2027
פרויקט האורן (1)	קריית אונו	58%	305	209	-	66%	1	-	414,289	223,798	82,767	141,031	רבעון 4, 2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	33%	447	329	-	53%	3	-	550,934	378,985	55,067	323,919	רבעון 1, 2027
בן שמן מגרש 104	לוד	90%	102	102	-	86%	2	-	186,722	58,237	42,562	15,675	רבעון 3, 2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	38%	198	110	2	61%	2	1	224,517	131,077	25,546	105,531	רבעון 3, 2027
אאורה פיבקו בת-ים (1) (4)	בת ים	28%	120	97	2	39%	2	2	121,470	102,584	9,350	93,233	רבעון 3, 2027
סרלין חולון	חולון	45%	89	57	-	60%	-	-	65,561	21,949	5,070	16,879	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	25%	85	61	-	80%	-	-	125,216	36,036	6,195	29,841	רבעון 1, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	28%	41	22	1	41%	1	1	50,116	67,356	6,273	61,083	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאגין (מתחם ט') (1) (3)	גבעתיים	10%	557	384	5	26%	5	2	347,116	571,685	11,495	560,190	רבעון 4, 2029
LINK (שוק אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	12%	444	328	11	49%	11	5	366,061	239,475	11,639	227,836	רבעון 4, 2028
רסקו חדרה (1)	חדרה	-	530	430	19	30%	19	3	265,046	150,013	-	150,013	רבעון 2, 2030
מגדלי הקצינים – לוד (1) (5)	לוד	-	322	322	65	20%	65	10	104,817	84,018	-	84,018	רבעון 4, 2028
פארק אורבן	עפולה	76%	85	80	-	96%	-	-	107,222	20,058	14,730	5,328	רבעון 3, 2026
אורות המושבה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	91%	84	84	-	100%	-	-	86,794	8,147	6,583	1,563	רבעון 2, 2025
KY – כפר יונה	כפר יונה	92%	148	148	4	79%	4	5	174,067	89,911	69,090	20,821	רבעון 3, 2025

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.03.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.03.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 31.03.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.03.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	59%	61	61	58	93%	1	3	198,131	26,178	14,430	11,748	רבעון 1, 2026
מגידו ליד האגם	אופקים	32%	156	156	128	82%	5	4	148,764	66,933	13,003	53,930	רבעון 4, 2026
BETWEEN	אופקים	-	90	90	82	91%	16	-	110,905	37,592	-	37,592	רבעון 2, 2027
KAVA (6)	טבריה	6%	210	210	32	15%	4	10	69,313	156,690	1,343	155,347	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 1- אופקים	אופקים	-	197	197	127	64%	52	5	110,913	33,012	-	33,012	רבעון 3, 2027
MONO מתחם 5	מעלות	-	152	152	-	-	-	10	-	31,450	-	31,450	רבעון 2, 2029
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע			5,807	4,695	2,513		202	65	5,501,794	3,237,467	651,271	2,586,192	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2024 (7)							8	-					
סה"כ מכירות אאורה							210	65					
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח								275					

- (1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.
(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.
(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבוקו הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
(5) חלקה של החברה בפרויקט מע"ר לוד הינו 81%.
(6) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.
(7) מדובר בפרויקטים רמת השרון שלב א' ואאורה בן שמן

- (א) אאורה סיטי (מכבי חדרה)
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות נמכרו 349 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.
- (ב) מתחם הראה, רמת גן
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות נמכרו 139 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.
- (ג) אאורה רמת חן, רמת גן
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות נמכרו 211 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.
- (ד) פרויקט "גבעתיים ONLY"
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות נמכרו 60 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.
- (ה) פרויקט האורן [פינוי בינוי] – קריית אונו
בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 137 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.
- (ו) אאורה רמת השרון - שלב ב'
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 174 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.
- (ז) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 88 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.
- (ח) אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים), רמת גן
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 68 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.
- (ט) אאורה פיבוקו בת-ים
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 40 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק.
- (י) סרלין חולון
לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 34 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.
- (יא) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

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

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 110 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

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

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 100 יח"ד מתוך 384 יח"ד לשיווק.

(יד) פרויקט לינק (שוק אשכנזי) - יהוד

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 167 יח"ד מתוך 328 יח"ד לשיווק.

(טו) אאורה חדרה (רסקו)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן למטרת ליווי הפרויקט, וכן קיבלה היתר הריסה, חפירה ודיפון. ביום 2 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי החלה בשיווק. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600094), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה צופה כי תתחיל בבניית הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025, וכי בניית הפרויקט תימשך כ-56 חודשים.

בחודש מאי 2025 הוצאו לדיירים הקיימים הודעות פינוי, וחלקם הגדול פינו את הדירות.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 134 יח"ד מתוך 430 יח"ד לשיווק.

(טז) מגדלי הקצינים (מ.ע.ר 3א') - לוד

החברה מעריכה כי תתחיל את בניית הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025. לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן למטרת ליווי הפרויקט.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 75 יח"ד מתוך 322 יח"ד לשיווק.

2.5. א. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2029

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	259,058	ל.ר.	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
מתחם הקצין סילבר (1) (2)	ירושלים	603	467	280,508	96%	48
תל עדשים	עפולה	156	156	45,081	ל.ר.	36
הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי, נתניה (1)	נתניה	1,558	1,166	835,042	98%	60

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
קרית משה – רחובות	רחובות	678	454	217,756	88%	48
ויצמן 48-52 (1)	יהוד - מונסון	300	224	109,761	92%	42
TRIO by MEGIDO - מתחם 3	אופקים	270	270	42,212	ל.ר.	33
TRIO by MEGIDO - מתחם 11	אופקים	209	209	30,304	ל.ר.	33
MONO מתחם 3	מעלות	97	97	18,910	ל.ר.	33
MONO מתחם 4	מעלות	140	140	39,540	ל.ר.	36
בני עייש 100	בני עייש	100	100	12,542	ל.ר.	30
בני עייש 82	בני עייש	82	82	8,488	ל.ר.	30
סה"כ		5,013	4,185	1,928,873		

(1) במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדירור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.
(2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם תחל מהרבעון השני של שנת 2026 ואילך.

2.5.1. מידע נוסף

(א) הסטרופ רצועת העיר החדשה בבן צבי – נתניה [פינוי בינוי]

החברה הוציאה לדיירים הקיימים הודעות פינוי בחודש מאי 2025, וצופה כי תתחיל את בניית הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025. לפרויקט היתר הריסה חפירה ודיפון. החברה קיבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא לפרויקט.

החברה חתמה על הסכם עם מועדון "חבר" בקשר עם מבצע מכירות ייעודי לחברי המועדון שיתבצע בחודש יולי 2025.

החברה הגיעה להבנות עם בנק מממן לליווי הפרויקט. לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

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

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

(ג) שהל לוד

לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ד) תל עדשים (עפולה)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ה) קריית משה (רחובות)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ו) ויצמן 48-52, יהוד – מונסון

לפרטים ראו סעיף 2.6.1 (ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

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

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	100%	V	
בר כוכבא	טבריה	800	716	92%	V	
רח' שמואל שריא	ראשון לציון	205	141	90%	V	
מתחם מרגולין (3)	נס ציונה	852	588	86%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,728	1,440	86%	V	
דנין	בת ים	200	152	85%	V	
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	83%	V	
דרך בית לחם	ירושלים	345	281	83%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	929	713	82%	V	
עציון פרדס חנה (3)	פרדס חנה	900	672	82%	V	
המעפילים	חולון	213	152	82%	V	
השומרון	חולון	147	95	81%	V	
התותחנים	חולון	258	168	81%	V	
מתחם הטייסים (3)	נס ציונה	700	480	80%	V	
אבן יהודה	אבן יהודה	364	250	80%	V	
שלמה המלך	לוד	300	228	79%	V	
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	78%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	78%	V	
מזאה- קוגל, חולון	חולון	140	100	78%	V	
רוטשילד	בת ים	280	208	76%	V	
פינסקר	פתח תקווה	380	290	76%	V	
ההסתדרות (3)	נס ציונה	234	162	76%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	516	378	75%	V	
דוד המלך 27, לוד	לוד	160	128	75%	V	
יהוד כצלסון	יהוד - מונסון	192	144	75%	V	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	ראשון לציון	260	190	75%	V	
מתחם סוקולוב 68-70	רמת השרון	141	102	74%	V	
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	74%	V	
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4)	תל אביב	356	212	73%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	73%	V	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	72%	V	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	71%	V	
מתחם שז"ר	תל אביב	470	294	70%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	70%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
ההסתדרות	אשקלון	630	550	69%	V	
מתחם 9, קרית אליעזר	חיפה	413	317	69%	V	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
מגדים 10-16	רמת גן	317	215	69%	V	
שינקין 37-41 כצלסון 102	גבעתיים	300	184	68%	V	
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	68%	V	
כצלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	68%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	68%	V	
דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	68%	V	
יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5	קרית ים	1,624	1,235	68%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	67%	V	
ז'בוטינסקי	ראשון לציון	240	161	67%	V	
ברנר	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,000	844	67%	V	
שמואל שריא 2	ראשון לציון	205	141	67%	V	
אופקים, נשר	נשר	1,400	1,146	67%	V	
החצב	חולון	158	122	67%	V	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
מתחם סוקולוב 66	רמת השרון	71	53	67%	V	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	75	51	67%	V	
ויצמן הל"ה	גבעתיים	216	153	67%	V	
הגיבור האלמוני נגבה	תל אביב	208	128	67%	V	
הרא"ה - לב הזהב	רמת גן	127	89	67%	V	
שד' ירושלים, בית לחם ושכם	באר שבע	670	559	67%	V	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	67%	V	
ויצמן 2-22, יהוד	יהוד - מונסון	548	404	67%	V	
תנין, קק"ל וכצנלסון	בת ים	500	346	67%	V	
התלמים (עסקת קומביניציה)	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
סה"כ		32,279	24,330			

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
הגיבור האלמוני 6	תל אביב	42	26	62%	
קרניצי	רמת גן	294	205	62%	
התורמוס	ראשון לציון	280	208	61%	
ברנר 22-26, גיבורים 12-2	טבריה	1,440	1,280	61%	
דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	61%	
החשמונאים	בת ים	235	170	60%	
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	58%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	492	360	57%	
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	56%	
למרחב 80-83, פרדס חנה	פרדס חנה	144	113	55%	
יוספטל גולני	חדרה	320	256	53%	
גהרב חורי	אופקים	875	731	53%	
מתחם רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	52%	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	52%	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
קמינסקה 12-20	תל אביב	100	60	50%	
ויצמן, גדרה	גדרה	240	200	50%	
ידידיה	תל אביב	2,500	2,356	49%	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	49%	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	48%	
עמיחי, רמלה	רמלה	550	430	45%	
שד' ירושלים 44-46	בת ים	220	150	43%	
מלל	רמת גן	150	101	42%	V

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	42%	
בן גוריון 61	בת ים	330	200	40%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	36%	
אלי כהן אופקים	אופקים	875	702	34%	
יוספטל נתניה	נתניה	448	336	30%	
מתחם צופית	אילת	700	592	28%	
האורן 5-21	חיפה	925	710	26%	
מתחם המרגנית	נשר	800	648	25%	
סטופ מוצקין	נתניה	426	314	24%	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	21%	
ביכורים, האסיף, והגורן	קרית אתא	1,920	1,536	18%	
מתחם יוספטל, דימונה	דימונה	2,500	2,132	17%	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	246	194	15%	
מנחם בגין, חצור	חצור	2,200	1,851	10%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
הארבל אי זוגי 9-3	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	טרם החל	
הבסטיליה ויציאת אירופה	חיפה	679	521	טרם החל	
רמב"ם, באר שבע	באר שבע	180	146	טרם החל	
הרצוג, עכו	עכו	400	320	טרם החל	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	טרם החל	
שער יוספטל	בת ים	560	362	טרם החל	
הגיבור האלמוני 4	תל אביב	60	36	טרם החל	
סעדיה גאון 8-14	חולון	80	56	טרם החל	
רבקה 8-10	ירושלים	55	37	טרם החל	
מתחם מגדים, כרמיאל	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
סולד, פיק"א וכספי	חדרה	240	192	טרם החל	
הולצברג, קרמר ושץ	רמלה	830	638	טרם החל	
רמב"ם 20-28 ושמחוני 12-16	באר שבע	720	584	טרם החל	
רבינא 11	תל אביב	80	46	טרם החל	
סה"כ		32,646	26,282		

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

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

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

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
חיפה מחיר מטר	חיפה	406	406	ל.ר.
ערד	ערד	360	360	ל.ר.
ג'סר א-זרקא	ג'סר א-זרקא	154	154	ל.ר.
קרית עקרון מחיר מטר	קרית עקרון	420	420	ל.ר.
סה"כ		1340	1340	

2.6.1. מידע נוסף

(א) מתחם מרגוליו, נס ציונה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

- (ב) מתחם דפנה, תל אביב
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ג) אבן יהודה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ד) קרית ים, יוספטל
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ה) רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ו) רחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32, חיפה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ז) שדרות ירושלים 44-46, בת ים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ח) דרך למרחב, פרדס חנה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (ט) פרויקט הטייסים – ההסתדרות, נס ציונה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התוכנית לפרויקט והתוכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים. החברה צופה כי התוכנית תקבל תוקף בחודשים הקרובים והיא נערכת לשיווק וביצוע של הפרויקט בתחילת שנת 2026. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007195), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- (י) לוד רחוב שלמה המלך
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יא) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יב) דגניה 47-51, חיפה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יג) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יד) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (טו) רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19, לוד
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (טז) רחוב כצלסון 104 106, גבעתיים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

- (יז) בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יח) רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (יט) רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כ) רחובות תנ"ך, קק"ל וכצנלסון, בת ים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כא) מתחם צופית, אילת
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כב) רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24, ירושלים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כג) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כד) רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כה) רחובות הרצל והרב וינרו, טירת הכרמל
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כו) רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כז) מכרז רמ"י בערד
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 360 יח"ד שתשוקנה בשוק החופשי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל-1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015655), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- (כח) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (כט) מכרז רמ"י בקרית עקרון
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- בהמשך לזכייתה של מגידו במכרז רמ"י לרכישת קרקע בקרית עקרון ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע בהתאם לתנאי המכרז. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה ומספר יח"ד בפרויקט, וכן פועלת לקבלת זכויות למסחר.
- לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015117), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

- (ל) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ל) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לא) רחוב הרצוג 18-26 עכו
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לב) רחובות מאזה וקוגל חולון
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לג) רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לד) רחובות המרגנית וצה"ל נשר
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לה) רחוב מעלה הבנים מעלות
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לו) רחוב מרסיי חיפה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לז) רחוב סעדיה גאון חולון
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (לח) רחוב אלתר לוד
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. וכן דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-028005), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- (לט) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים מטולה
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (מ) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי ראשון לציון
לפרטים ראו סעיף 2.7.1(מ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.
- (מא) רחוב מנחם בגין בחצור
ביום 25 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-87, 111-104 בחצור (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים. למועד הדוח החברה החתימה 10% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.
- לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-019929), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- (מב) רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה
ביום 30 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הנרייטה סולד 6-6א', פיק"א 14 וכספי 5 בחדרה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים של החברה "יוספטל גולני", הכולל פינוי 64 יח"ד קיימות ובניית 320 יח"ד חדשות. סה"כ יכלול הפרויקט המורחב פינוי 112 יח"ד קיימות ובניית כ-560 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ-5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021899), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מג) מתחם יוספטל בדימונה

ביום 10 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עזרא ונחמיה 241, 243, מ"ג המעפילים 245, 227-231, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 246, 247, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות ומבני ציבור. המתחם יידרש לאיזון כלכלי על ידי מענק כספי על פי מדיניות משרד השיכון. למועד הדוח החברה החתימה 17% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ-5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026706), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מד) רחוב קמינסקה תל אביב

ביום 14 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-100 יח"ד חדשות זאת על פי הערכת החברה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ-5 שנים. למועד הדוח החברה החתימה 50% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027200), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מה) רחוב שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה

ביום 28 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) ו-6-12 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 5-11 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-830 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים וזאת על פי הערכת החברה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ-5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-029593), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מו) רחוב רמב"ם ושמוחוני ב-באר שבע

ביום 13 במאי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי) אסף שמוחוני 16-22 (זוגי) בעיר באר שבע להלן: ("**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-720 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים ב-21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים נוסף של החברה הממוקם בסמוך, ברחוב רמב"ם 32-40 ובסה"כ יכלול הפרויקט המורחב הריסת 170 יח"ד קיימות ובניית כ-900 יח"ד.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019593), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 31 במרץ 2025

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	לוד	29,755	204,366	-	51,005	133,457	2026	2029	22,149
אאורה סיטי	חדרה	3,439	23,215	-	40,174	71,790	2021	2025	4,952
מע"ר 3 (חלק החברה 81% (1))	לוד	5,451	29,805	-	2,413	28,383	2025	2028	5,639
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	8,100	-	10,791	32,549	2022	2026	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	3,240	-	2,691	12,913	2023	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	13,851	-	7,545	44,540	2023	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	2,025	-	1,209	5,747	2023	2027	720
אאורה פיבקו (חלק החברה 80% (1))	בת ים	370	2,497	-	1,656	6,124	2023	2027	622
חדרה רסקו	חדרה	6,325	45,787	-	6,399	27,460	2025	2030	5,184
לינק יהוד	יהוד - מונוסון	1,680	11,340	-	4,253	23,475	2024	2028	2,822
אימג'ין גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	9,715	-	6,223	30,080	2024	2029	3,456
בן גוריון	אבן יהודה	720	4,860	6,912	22	22	2026	2029	1,296
מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1))	נס ציונה	2,040	12,393	24,276	73	73	2026	2029	3,917
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	2,040	13,770	37,281	327	327	2026	2027-2028	6,610
מתחם דפנה	תל אביב	300	2,025	7,838	207	207	2026	2029	1,080
בן צבי - שמורק	נתניה	14,310	96,592	106,677	1,829	2,445	2025	2030	17,966
ויצמן 48-52	יהוד	660	4,455	7,392	53	54	2026	2029	1,267
התותחנים	חולון	4,853	32,754	24,388	363	364	2026	2029	4,948
החצב	חולון	864	5,832	10,886	69	69	2026	2029	1,555
דיור להשכרה (4)	אופקים	9,150	140,630	-	30,597	24,998	2025	2028	3,683
"דירה להשכיר" מסחר	אופקים	3,750	24,000	-	4,158	5,500	2025	2028	2,406
אילת	שחרת	5,548	טרם נקבע	8,015	7,964	8,015	טרם נקבע		
מגרש 803	אופקים	9,700	טרם נקבע	-	10,491	9,558	טרם נקבע		
ערד	ערד	ל.ר.	טרם נקבע	-	86,395	123,200	טרם נקבע		
סה"כ		105,947	691,252	233,665	276,907	591,350			100,813

- (1) פרויקט עם שותפים, הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.
- (2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בניה (קומבינציה) לדיריים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.
- (3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.
- (4) סה"כ 138 יח"ד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו-3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף 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 פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי.

תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים

לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024.

3.1.1 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חקיקה נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024 וכן נספח א' לדוח זה להלן.

אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

3.2 דירוג החברה ואגרות החוב

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.1.5 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024 וכן סעיף 1.1.5 לעיל.

3.3 חלוקת דיבידנד ושונות

4.2.1 לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ושונות ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

4.2.2 ביום 10 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0709 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. הדיבידנד חולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 522,401 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 502,401 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 01-040509-2024), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.4 השקעות בהון החברה

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

3.5 הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו ביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

בהמשך לאמור בבאור 1.15 ג.1 לדוחות הכספיים המאוחדים הכלולים במסגרת דוח 2024, ביום 8 באפריל 2025 התקבלה אצל החברה החלטת המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הנעתרת לבקשת תביעה, בשם החברה, כנגד המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצי וחברות פרטיות בשליטתו, בגין רכישה שבוצעה על ידם בשנת 2017 של מגרש שיעודו מסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו הבאור האמור וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 01-026386-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

4.1 האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר אריאל פשין, הינו האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. למידע אודות מר פשין, ראו מידע ביחס לתקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2024.

4.2 תיאור סיכונים השוק

4.2.1 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, שמרביתם צמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות

בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזה המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית מאד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 3.38% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 2.62%.

4.2.2 חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

4.2.3 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 2025 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 6% לעומת ירידה בשיעור של כ- 0.8% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 5.4%.

4.2.4 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 הבנייה והחברה ראו סעיף 6.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

4.2.5 כללי

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. המשך מגמת הריבית הגבוהה הנובעת מעליית האינפלציה עלולה 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. 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. למרות זאת, במהלך תקופת בניית פרויקטים בדרך כלל נלקח אשראי כספי מבנקים שעלותו מושפעת משיעור הריבית. הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נקטה במספר צעדים וביניהם הגדלת ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ואופציות, מבצעי מכירות מוקדמות בפרויקטים אשר מזרימים לחברה תקבולים מוקדמים, מבצעים לעידוד רוכשי דירות להקדמת תשלומים על חשבון הדירה שרכשו, והעברת בסיס הצמדת האשראי בחלק מסדרות אגרות החוב לאשראי קבוע צמוד מדד.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים :

1-3/2025	2024	2023	
2.88%	3.2%	3.34%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.5%	4.5%	4.75%	ריבית בנק ישראל
3.38%	2.62%	1.96%	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 2025 :

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן
3,180	1%
6,360	2%

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה בריבית בנק ישראל
1,614	0.1%

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.2%	3,229

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 עתיד שיהתממשותו 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.

4.3 סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024. 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.

4.3.1 תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

4.3.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

4.3.3 דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23 ג', ד'. לפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2024.

4.3.4 תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

4.3.5 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.

5 פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.03.2025:

5.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

5.1.1. לפרטים בדבר דוחות גיוס ופדיונות אגרות חוב במהלך שנת 2024, ראו סעיף 6.9 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

5.1.2. ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה ט"ז). סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 30 מיליון ש"ח.

5.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 3.2 לעיל.

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

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

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)					יחס חוב פיננסי ל-Cap
	ס' מיינמלי (5) (1)	ס' מיינמלי (6)	ס' מיינמלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 31.03.2025	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	ליום 31.03.2025 (4)
טז	300	320	335	1,349,461	78%	63.7%
יז	400	425	450	1,349,461	75%	63.7%
יח	570	595	620	1,349,461	75%	63.7%

- (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) ס' מיינמלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
 (6) ס' מיינמלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 31 במרץ 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

6. היבטי ממשל תאגידי

6.1.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 25 במאי 2025 כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

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

6.2. 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, נוער בסיכון, וכן לפצועי צה"ל. במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של 464 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים לרבות אודות היקף תרומות החברה לשנת 2024 ראו סעיף 7.8 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

6.3. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 7.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

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 2024.

6.4. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.10 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: מר יהונתן יואל בנימין (דח"צ), פרופ' לימור עציוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום.

6.5. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") הינו המבקר הפנימי 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 7.11 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת רב שנתית, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידי תוכנית הביקורת הרב שנתית מעודכנת ע"י מבקר הפנים אחת לשנה. תוכנית העבודה נקבעת לפי הצעת תוכנית עבודה השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ומאושרת על ידי מדי שנה. חלק מהנושאים לבדיקה מועלים על ידי חברי ועדת הביקורת ונבדקים על ידי המבקר ביוזמת הוועדה. כל נושא ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים.

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

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

25 במאי 2025
תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצי
מנכ"ל

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד

1. פרויקט אימג'ין - גבעתיים

טבלאות 1.1, 1.2 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 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1		
-	-	42,658	45,756	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
-	6,338	45,592	112,005	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	712	1,581	1,581	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	7,050	89,831	159,342	סה"כ עלות מצטברת	
-	7,050	376,687	418,798	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
-	101,527	72,136	70,514	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	383,574	327,120	272,116	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	647,251	652,868	660,116	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	50,260	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	1,182,612	1,052,124	1,002,746	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	5%	10%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) עלויות הבנייה והקרקע אינן כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומביניציה).

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			
			רבעון 1	כל התקופה		
-	-	93	5	5	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	8,130	477	477	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	-	40.3	43.2	43.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	93	98	98	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	8,130	8,607	8,607	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	40.3	40.5	40.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	1,732,458	1,733,722	1,733,722	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	325,871	347,116	347,116	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	-	24%	26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	291	286	286	יח"ד (כמות)	
-	-	34,035	33,558	33,558	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
			רבעון 1	כל התקופה	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	7,050	68,075	118,677	118,677	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	165 /2	165 /2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	38	38	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

2. פרויקט לינק - יהוד
2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1		
-	-	2,365	12,831	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
-	1,981	16,770	22,252	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	30	5,227	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	90	6,011	6,011	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
-	2,071	25,176	46,321	סה"כ עלות מצטברת	
-	2,071	102,881	105,984	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
-	57,258	59,953	45,746	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	128,734	114,961	105,375	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	439,104	452,032	459,742	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	225	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
-	625,321	626,947	610,863	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	8%	12%	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

2.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			
			רבעון 1	כל התקופה		
-	-	151	11	11	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	14,126	1,160	477	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	-	23.4	23.2	23.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	151	162	162	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	14,126	15,286	15,286	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	23.4	23.3	23.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	778,018	896,127	896,660	896,660	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	337,620	366,061	366,061	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	-	46%	49%	49%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	328	177	166	166	יח"ד (כמות)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
			רבעון 1	כל התקופה	
-	36,874	22,748	21,589	21,589	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	2,071	13,656	23,443	23,443	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	549 / 5	549 / 5	סה"כ עלות מצטברת (ייתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	23.6	23.6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

3. 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 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1		
225,359	202,843	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
98,606	155,120	189,387	198,198	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
21,387	105,129	152,980	204,772	עלויות מצטברות בגין בניה	
11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
356,650	474,390	556,508	617,111	סה"כ עלות מצטברת	
276,340	207,912	178,259	184,825	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
40,164	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
115,163	124,596	86,442	74,254	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
456,658	357,640	322,017	282,567	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
611,985	482,236	408,459	356,820	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
10%	30%	59%	67%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

3.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
			רבעון 1	כל התקופה	
36	52	13	4	4	יח"ד (כמות)
3,737	5,455	1,379	448	448	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
31.4	34.2	36.2	35.23	35.23	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
142	193	207	211	211	יח"ד (כמות)
12,370	17,736	19,205	19,653	19,653	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
26.7	29.0	29.4	29.52	29.52	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,211,452	1,261,480	1,312,934	1,317,746	1,317,746	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
351,700	537,678	594,649	616,020	616,020	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	52%	56%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
226	174	161	157	157	יח"ד (כמות)
26,409	21,043	19,574	19,126	19,126	יח"ד (מ"ר)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
			רבעון 1	כל התקופה	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
226,479	226,267	244,320	264,237	264,237	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

(*) נתוני

ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

4. פרויקט האורן קריית אונו

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	
74,296	74,321	78,754	77,478	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,288	36,887	80,300	86,044	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
124	36,902	76,815	92,340	עלויות מצטברות בגין בניה
711	551	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
93,418	148,661	236,420	256,413	סה"כ עלות מצטברת
93,418	86,592	71,661	65,696	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
48,389	13,247	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
107,100	102,742	56,474	37,242	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
215,846	157,637	138,631	129,093	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
371,335	273,626	195,105	169,516	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	25%	50%	58%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

4.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
			רבעון 1	כל התקופה	
78	9	49	1	1	יח"ד (כמות)
7,245	951	4,886	81	81	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.8	31.6	29.8	28.7	28.7	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
78	87	136	137	137	יח"ד (כמות)
7,245	8,196	13,082	19,653	13,163	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.0	29.3	29.5	29.5	29.5	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
593,613	629,076	646,105	649,727	649,727	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
225,206	255,405	407,882	414,289	414,289	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
			רבעון 1	כל התקופה	
38%	42%	65%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
131	122	73	72	72	יח"ד (כמות)
13,646	12,695	7,809	7,728	7,728	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
57,977	86,778	82,577	88,334	88,334	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

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

5. פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	
103,971	133,939	155,464	155,464	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,945	37,241	89,272	93,827	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	1,604	38,275	67,066	עלויות מצטברות בגין בניה
376	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
117,292	173,520	283,747	317,092	סה"כ עלות מצטברת
117,292	148,933	182,229	190,467	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
82,890	42,930	34,443	34,443	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	274,549	223,677	209,870	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	372,202	321,880	306,053	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
713,523	689,681	580,000	550,366	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	7%	27%	33%	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

5.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
			רבעון 1	כל התקופה	
89	23	48	3	3	יח"ד (כמות)
8,232	2,465	5,207	356	356	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
29.3	31.4	31.2	31.1	31.1	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
100	123	171	174	174	יח"ד (כמות)
9,565	12,030	17,237	17,393	17,393	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.7	30.2	30.2	30.2	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,122,709	1,196,237	1,245,874	1,246,443	1,246,443	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחר)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
			רבעון 1	כל התקופה	
287,622	368,935	540,479	550,934	550,934	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
30%	38%	53%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
229	206	158	155	155	יח"ד (כמות)
28,658	26,193	20,986	20,630	20,630	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
87,243	107,593	134,542	149,390	149,340	סה"כ עלות מצטברת (ייתרת 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

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

פרק ב' דו"חות כספיים



לינק אשכנזי יהוד

דוח רבעוני
לשנת 2025

31.3.25

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

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
13-20	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 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.77% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 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- 14,011 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1,226 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,
25 במאי, 2025

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

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

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

109,921	99,556	83,386	מזומנים ושווי מזומנים
288,041	260,911	176,209	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
27,110	28,674	27,932	ניירות ערך סחירים
100,735	74,411	138,870	חייבים ויתרות חובה
982,913	801,068	1,200,799	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,748	-	6,073	נכס בלתי מוחשי
2,890	-	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>2,025,117</u>	<u>1,532,444</u>	<u>2,174,468</u>	
<u>3,543,475</u>	<u>2,797,064</u>	<u>3,807,737</u>	

נכסים לא שוטפים

82,075	13,885	80,447	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,978	2,510	2,987	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
654,934	189,368	738,396	מלאי מקרקעין לבנייה
545,484	267,260	591,350	נדל"ן להשקעה בהקמה
15,638	11,411	16,170	רכוש קבוע, נטו
17,195	6,373	16,292	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
<u>1,338,777</u>	<u>511,280</u>	<u>1,466,115</u>	
<u>4,882,252</u>	<u>3,308,344</u>	<u>5,273,852</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

1,549,593	881,326	1,614,733	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,575	-	-	הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
584,888	378,361	768,029	אגרות חוב
266,216	170,267	273,924	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
208,707	88,410	149,103	זכאים ויתרות זכות
24,090	-	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
134,779	86,635	143,993	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
14,301	6,565	13,715	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
500,458	424,157	471,195	התחייבויות לבעלי קרקע
3,284,607	2,035,721	3,434,692	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	205,003	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	24,520	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
101	-	110	התחייבות בגין הטבות לעובדים
3,264	-	3,043	התחייבות בגין חכירה
112,271	44,476	134,973	מיסים נדחים
191,875	216,934	104,053	אגרות חוב
307,511	261,410	471,702	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
727,746	680,558	727,746	פרמיה על מניות
(39,952)	(37,638)	(37,278)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
6,138	9,882	6,138	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
1,494	641	2,363	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
522,401	285,458	596,220	יתרת רווח

1,272,099	993,173	1,349,461
-----------	---------	-----------

18,035	18,040	17,997
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,290,134	1,011,213	1,367,458
-----------	-----------	-----------

סה"כ הון

4,882,252	3,308,344	5,273,852
-----------	-----------	-----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

25 במאי, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

אריאל פשין
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	2024	2025	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,378,850	330,798	331,362	הכנסות ממכירת דירות	
143,837	*23,434	39,334	הכנסות משירותי בנייה	
1,522,687	354,232	370,696	סה"כ הכנסות	
(1,046,738)	(264,835)	(247,854)	עלות הדירות שנמכרו	
(128,437)	*(19,419)	(36,348)	עלות שירותי בנייה	
(1,175,175)	(284,254)	(284,202)	סה"כ עלות המכר	
347,512	69,978	86,494	רווח גולמי	
(26,606)	(3,625)	(6,159)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	
(47,008)	(10,346)	(15,555)	הוצאות הנהלה וכלליות	
(1,669)	-	-	הוצאות אחרות	
1,518	-	-	הכנסות אחרות	
72,966	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	
*(2,941)	-	37,455	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שמוחזק על ידי חברה בת	
*87,609	5,450	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה	
			לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	
431,381	61,457	102,235	רווח תפעולי	
4,129	201	1,226	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
67,662	19,271	23,093	הכנסות (הוצאות) מימון	
(113,809)	(23,817)	(29,981)	הכנסות מימון	
			הוצאות מימון	
(46,147)	(4,546)	(6,888)		
389,363	57,112	96,573	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
(29,161)	26,152	(22,792)	(מיסים על ההכנסה) הטבת מס	
360,202	83,264	73,781	רווח נקי לתקופה	
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):	
(2,712)	(398)	2,674	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:	
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
357,490	82,866	76,455	סה"כ רווח כולל לתקופה	

* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

360,140	83,197	73,819
62	67	(38)
<u>360,202</u>	<u>83,264</u>	<u>73,781</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

357,428	82,799	76,493
62	67	(38)
<u>357,490</u>	<u>82,866</u>	<u>76,455</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>1.2944</u>	<u>0.3026</u>	<u>0.2615</u>
<u>1.2857</u>	<u>0.3000</u>	<u>0.2599</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מבוסס מניות בגין קרן הון תשלום	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	19,766	522,401	1,272,099	18,035	1,290,134
-	-	-	-	-	-	-	73,819	73,819	(38)	73,781
-	-	-	-	-	2,674	-	-	2,674	-	2,674
-	-	-	-	-	2,674	-	73,819	76,493	(38)	76,455
-	-	869	-	-	-	-	-	869	-	869
47,309	727,746	2,363	(12,803)	6,138	(37,278)	19,766	596,220	1,349,461	17,997	1,367,458

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח										
47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	202,261	882,030	17,973	900,003
-	-	-	-	-	-	-	360,140	360,140	62	360,202
-	-	-	-	-	(2,712)	-	-	(2,712)	-	(2,712)
-	-	-	-	-	(2,712)	-	360,140	357,428	62	357,490
-	(6,138)	-	-	6,138	-	-	-	-	-	-
-	82,150	-	-	(10,646)	-	-	-	71,504	-	71,504
-	-	1,137	-	-	-	-	-	1,137	-	1,137
-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	19,766	522,401	1,272,099	18,035	1,290,134

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הנפקת כתבי אופציה

מימוש כתבי אופציה למניות

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

360,202	83,264	73,781
(4,129)	(201)	(1,226)
6,286	1,035	2,134
29,161	(26,152)	22,792
17,911	1,933	2,618
(2,249)	(3,813)	(822)
40	-	-
1,137	284	869
(72,966)	-	-
(84,668)	(5,450)	(37,455)
(109,477)	(32,364)	(11,090)

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח והפסד:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
הוצאות מימון, נטו
שיערוך ניירות ערך סחירים
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
תשלום מבוסס מניות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת
ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה

14	-	9
(16,641)	(6,444)	(38,565)
* 154,503	* 39,878	(13,784)
(236,978)	(138,051)	(217,886)
59,032	(69,164)	(57,039)
(40,070)	(173,781)	(327,265)
(7,773)	(1,228)	(1,375)
(116,254)	(22,183)	(32,660)
7,259	2,280	1,678
(116,768)	(21,131)	(32,357)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
עליה בחייבים ויתרות חובה
(עליה) ירידה במלאי בניינים בהקמה ויחידות דיור למכירה
עליה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים
ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(7,773)	(1,228)	(1,375)
(116,254)	(22,183)	(32,660)
7,259	2,280	1,678
(116,768)	(21,131)	(32,357)
93,887	(144,012)	(296,931)
* (216,175)	* (21,540)	(199,426)
(122,288)	(165,552)	(496,357)

מזומנים, נטו – פעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)

עליה במלאי מקרקעין לבניה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(6,141)	14,633	111,832
(152,299)	-	-
(120,000)	-	-
(101,356)	(2,742)	(8,411)
(44,691)	-	2,094
483	(16)	-
16,201	-	1,516
-	-	2,506
27	-	-
(5,111)	(85)	(1,083)
(412,887)	11,790	108,454

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה (א)
שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
החזר (מתן) הלוואות נטו לחברות כלולות
שינוי בפיקדונות בנאמנות
דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

252,921	30,558	151,112
-	-	117,455
(3,758)	(706)	(1,087)
425,434	118,657	121,626
71,504	28,060	-
(40,000)	-	-
(165,500)	(27,750)	(27,750)
540,601	148,819	361,356
(5)	(1)	12
5,421	(4,944)	(26,535)
104,500	104,500	109,921
109,921	99,556	83,386

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון התחייבות בגין חכירה
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

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות בגין החברה המאוחדת ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח
	371,149
	(636,472)
	42,107
	72,966
	(2,049)
	(152,299)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שאינן שוטפות

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

רכיב המימון הגלום בתמורה

מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2025, 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 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

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

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור הדוח במספר חזיתות. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד אישור הדוח נמשך המצב המלחמתי ברצועת עזה וכן העימות עם החותים בתימן. 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. נכון למועד אישור הדוח, הפעילות בכל אתרי החברה עובדת כסדרה אך היקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בתחילת המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה, אולם במהלך שנת 2024, הורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות. בשנת 2025 כחלק מאווירה כללית שפופה ירד קצב מכירת הדירות החדשות. מאחר ובמרבית הפרויקטים קצב השיווק משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחים הגולמיים והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך. בנוסף, עלויות הביצוע בפרויקטים העתידיים עלולות לגדול כתוצאה מהיעדר פועלים והתייקרות תשומות. נציין שבכל הפרויקטים שבביצוע לחברה הסכמים פאושלים עם קבלנים אשר מחיר העבודות בהם קבוע והינו צמוד אך ורק למדד תשומות הבניה. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 3.4% מאידך, אירועים כמו חרבות ברזל בעבר הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם כעת ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירה, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירה בטווח הבינוני והרחוק. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילות 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:

ב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"). בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר. התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי כאשר מטבע אינו בר-המרה חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)
למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע אינו בר-המרה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרימי המזומנים של הישות. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ע"י מגידו י.ק. בע"מ – חברה בת בבעלות מלאה
ביום 26 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שתכלולנה בסך הכל 123,000 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב על-פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.73% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.27% לשנה). קרן אגרות החוב עומדת לפירעון שני תשלומים שנתיים כדלהלן: התשלום הראשון בשיעור של 40% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 בגין התקופה של שישה חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.433%.

2. פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה

בהמשך לאמור בביאור 23/ד' (23) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש ינואר 2025, הודיעה הוועדה המרכזית לתכנון ובניה מרכז כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התכנית של הפרויקט והתכנית הופקדה להתנגדויות. החברה צופה כי התוכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2025. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. חלקה של החברה בפרויקט 90%.

3. פרויקט רחובות תל חי/ליבורנו/בנין העמק – בת-ים

ביום 2 בינואר 2025, נבחרה החברה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34, בנין העמק 5,7,9, בבית-ים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

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

4. פרויקט רחובות המרגנית/צה"ל - נשר
ביום 5 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי) וצה"ל 2-14 (זוגי) בנשר (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. למועד הדוח החתימה החברה 25% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
5. פרויקט רחוב מעלה הבנים - מעלות
ביום 7 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 300-312, 311-406 במעלות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. למועד הדוח החתימה החברה 21% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
6. פרויקט רחוב מרסיי - חיפה
ביום 26 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מרסיי 24-30, 14-20 (זוגי) בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
7. פרויקט רחוב סעדיה גאון - חולון
ביום 29 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון, שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן תוקמנה 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות כ- 293 יח"ד חדשות.
8. פרויקט אלתר/דוד המלך לוד
ביום 23 בפברואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב אלתר 10-12 בלוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, שתצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 11-19 ודוד המלך 3-7 בלוד. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 176 יח"ד קיימות ותחתן תוקמנה כ- 685 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
9. השלמת רכישת קרקע ע"י חברת הבת מגידו י.ק בע"מ במכרז רמ"י בקרית עקרון
בהמשך לאמור בביאור 7ה(43) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז. התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של מגידו, לרבות באמצעות תמורת איגרות הובל שהנפיקה מגידו וכן באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ- 117 מיליוני ש"ח.
10. פרויקט ערד של חברת הבת מגידו י.ק בע"מ - אישור הועדה המקומית להפקדת תכנית
בהמשך לאמור בביאור 10ג(12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 9 במרץ 2025, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל- 1,142 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 3500 מ"ר מבני ציבור. התכנית כפופה לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע (המסווגת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה) לסך של כ-123,200 אלפי ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי מעודכנת ליום 31 במרץ 2025, שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה חברת הבת מגידו ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36,583 אלפי ש"ח.

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

11. פרויקט "מגדלי היכל התרבות", ראשון לציון
ביום 13 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן - הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. למועד הדוח החתימה החברה 75% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
12. פרויקט רחוב מנחם בגין - חצור
ביום 24 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-111, 104-111 בחצור (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. למועד הדוח החתימה החברה 10% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
13. פרויקט רחובות הניירטה סולד, פיק"א, כספי - חדרה
ביום 29 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הניירטה סולד 6-6א', פיק"א 14, כספי 5 בעיר חדרה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
14. פרויקט רחובות עזרא ונחמיה, מ"ג המעפילים, הרצל, המכבים, מודיעין, הרצל - דימונה
ביום 9 באפריל 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עזרא ונחמיה 241,243 מ"ג המעפילים 227-231,245, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 246-247, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות, ומבני ציבור. למועד הדוח החתימה החברה 17% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
15. פרויקט רחוב קמינסקה - תל אביב
ביום 13 באפריל 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 100 יח"ד חדשות. למועד הדוח החתימה החברה 50% מדיירי הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי.
16. פרויקט התחדשות עירונית ברמלה
ביום 28 באפריל 2025, לאחר תאריך הדיווח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) 6-12 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 5-11 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן הפרויקט - הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 830 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.
17. פרויקט התחדשות עירונית בבאר שבע
ביום 13 במאי 2025, לאחר תאריך הדיווח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי), אסף שמחוני 16-22 (זוגי), בעיר באר שבע (להלן הפרויקט - הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

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

18. הקצאת כתבי אופציה לעובדים

ביום 7 בינואר 2025, הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה ועובדים בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023. תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 10.86 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 23.73 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 21.67 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר המניה בתום יום המסחר שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 45.24%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 4.26%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.6%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%.

19. אישור תנאי העסקה של מר ארז אטרקצ'י

ביום 26 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר ארז אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל מערך חוזים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") ארז יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש. ארז צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. ארז יהיה זכאי ל- 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של ארז רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור ארז הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מארז, על חשבוננו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, ארז יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של ארז טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס. ארז יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2025 היעדים ייקבעו בסמוך לאחר אישור האסיפה. לגבי שנה קלנדרית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום

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

פעילות מערך החוזים ומתייחסים למדדים הבאים: יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, עמידה בהוראות מנהל תקין פנימיים וחיצוניים, יעדי שיווק ומכירה, נתוני מכירות בפועל (ביחידות ובערכים נומינאליים) ורווח לפני מס. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או ארז יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

20. החלטה בבקשה לאישור תובענה נגזרת

בהמשך לאמור בביאור 15ג(1). לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 8 באפריל 2025, לאחר תאריך הדוח, התקבלה אצל החברה החלטה המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו שנעתרת לבקשה להגשת תביעה, בשם החברה, כנגד המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י וחברות פרטיות בשליטתו, בגין רכישה שבוצעה על ידם בשנת 2017, של מגרש שייעודו מסחר ותעסוקה ("העסקה") ומכירתו, לפי הנטען, ברווח, בשנת 2020. במסגרת ההחלטה קיבל בית המשפט את עמדת החברה כי העסקה אינה מצויה בליבת תחום העיסוק של החברה, וכי מבחינת הפרויקטים של החברה עולה כי כלל הפרויקטים שמבוצעים על ידי הינם פרויקטים שעיקרם בניה למגורים (ולא מסחר ותעסוקה). עם זאת, קבעה ההחלטה שהמבקשים עמדו בנטל הלכאורי המוטל עליהם לשלב זה של הדיון להוכיח שהעסקה היוותה הזדמנות עסקית של החברה בהיותה חלק מ"המעגל השני" של פעילות החברה, מונח ומבחן שהופיע לראשונה בפסיקת בתי המשפט בסוף שנת 2021, כארבע שנים לאחר העסקה, ועל סמך כך אושרה הבקשה להגשת תביעה כאמור. בגדר ההחלטה גם נקבע כי לכאורה לא היה קיים במועד העסקה הסכם תיחום פעילות בתוקף בין החברה לבין מר אטרקצ'י. החברה מתעתדת להגיש בקשה לדיון חוזר בעניין זה.

לפי ההחלטה לכשתידון התביעה לגופה, בית המשפט יידרש לשוב ולדון בעילות התביעה בהתאם לנטל ההוכחה המוטל על תובעים בתביעה אזרחי.

בית המשפט הורה למבקשים להגיש תביעה מתוקנת לפי הקביעות בהחלטה.

21. דיבידנד שהוכרז וחולק

בתאריך 10 באפריל 2025, לאחר תאריך הדוח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0708517 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 21 באפריל 2025 ויום התשלום יהיה ביום 29 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.

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.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
370,696	(398)	-	398	370,696	סה"כ הכנסות המגזר
86,494	(398)	-	398	86,494	רווח גולמי
37,455	-	-	37,455	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
102,235	(226)	-	37,103	65,358	רווח תפעולי
1,226					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,888)					הוצאות מימון, נטו
(22,792)					מיסים על הכנסה
73,781					רווח נקי לתקופה
סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
354,232	(385)	-	385	354,232	סה"כ הכנסות המגזר
69,978	(385)	-	385	69,978	רווח גולמי
5,450	-	-	5,450	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
61,457	(238)	-	5,688	56,007	רווח תפעולי
201					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,546)					הוצאות מימון, נטו
26,152					מיסים על ההכנסה
83,264					רווח נקי לשנה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
1,522,687	(1,582)	-	1,582	1,522,687	סה"כ הכנסות המגזר
347,512	(1,582)	-	1,582	347,512	רווח גולמי
84,690	-	-	84,690	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
431,381	(973)	73,046	85,009	274,299	רווח תפעולי
4,129 (46,147) (29,161) 360,202					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו מיסים על ההכנסה רווח נקי לשנה
4,882,252	(91,829)	27,110	564,424	4,382,547	<u>נכסי המגזר</u>
3,592,118	(80,624)	14,171	269,190	3,389,381	<u>התחייבויות המגזר</u>

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2024		31 במרץ 2024		31 במרץ 2025	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
אלפי ש"ח					
802,402	776,763	608,978	595,295	893,240	872,082
802,402	776,763	608,978	595,295	893,240	872,082

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

25 במאי, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מחודש אוגוסט 2023

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

1. דוח סקירה מיום 25 במאי 2025, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במאי 2025, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

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 2025

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2025 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 33,814 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (253) 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בני ברק,
25 במאי, 2025

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

A member firm of
Moore Stephens International
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)

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

66,949	76,490	4,999	מזומנים ושווי מזומנים
34,371	101,283	6,339	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
27,110	28,668	27,932	ניירות ערך סחירים
35,745	39,149	69,186	חייבים ויתרות חובה
121,114	528,688	146,466	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
784,216	708,353	773,887	הלוואות לחברות מוחזקות
306,779	305,925	286,587	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
1,376,284	1,788,556	1,315,396	

נכסים לא שוטפים

987,592	427,722	1,055,308	השקעות בחברות מוחזקות
1,332	-	1,332	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
28,681	32,137	29,561	מלאי קרקעות לבניה
-	42,267	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
366	232	345	רכוש קבוע, נטו
1,017,971	502,358	1,086,546	
2,394,255	2,290,914	2,401,942	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

80,369	434,079	91,576	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
584,888	378,361	646,688	אגרות חוב
85,531	75,421	52,029	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	34,980	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
99,716	99,588	92,033	התחייבויות לבעלי קרקע
76,844	24,399	60,624	זכאים ויתרות זכות
927,348	1,046,828	942,950	

התחייבויות לא שוטפות

2,933	33,979	5,478	מסים נדחים
191,875	216,934	104,053	אגרות חוב
194,808	250,913	109,531	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
727,746	680,558	727,746	פרמיה על מניות
6,138	9,882	6,138	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
1,494	641	2,363	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(39,952)	(37,638)	(37,278)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
522,401	285,458	596,220	יתרת רווח

1,272,099	993,173	1,349,461	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
2,394,255	2,290,914	2,401,942	

אריאל פשין	עו"ד יעקב אטרקצ'י	גדי קורן	25 במאי, 2025
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

הכנסות

*330,057	*107,310	57,663	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
242,832	63,004	65,300	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
*36,633	*4,276	8,448	הכנסות משירותי בניה
609,522	174,590	131,411	סה"כ הכנסות

הוצאות

*(251,570)	*(88,540)	(41,044)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
*(32,481)	*(2,916)	(7,702)	עלות שירותי הבניה
5,450	5,450	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
120	-	-	הכנסות אחרות
72,966	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(2,559)	(740)	(981)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(11,965)	(3,550)	(4,261)	הוצאות הנהלה וכלליות
(220,039)	(90,296)	(53,988)	סה"כ הוצאות
389,483	84,294	77,423	

הכנסות (הוצאות) מימון

29,425	13,291	3,254	הכנסות מימון
(81,343)	(17,130)	(14,140)	הוצאות מימון
36,271	8,774	9,827	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(15,647)	4,935	(1,059)	
373,836	89,229	76,364	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,696)	(6,032)	(2,545)	מסכים על ההכנסה
360,140	83,197	73,819	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
			סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(2,712)	(398)	2,674	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
357,428	82,799	76,493	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

* סווג מחדש

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	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה		
360,140	83,197	73,819
רווח המיוחס לחברה		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:		
64	15	21
13,696	6,032	2,545
(242,832)	(63,004)	(65,300)
17,118	1,821	1,831
(36,271)	(8,774)	(9,827)
(72,966)	-	-
(2,256)	(3,813)	(822)
1,137	284	869
(5,450)	(5,450)	-
(327,760)	(72,889)	(70,683)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:		
4,796	2,723	(33,441)
36,868	8,184	19,678
399,613	(21,778)	(72,952)
441,277	(10,871)	(86,715)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:		
(59,668)	(15,589)	(10,689)
2,693	1,097	413
(7)	(6)	-
(56,982)	(14,498)	(10,276)
416,675	(15,061)	(93,855)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה		

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	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(160,000)	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(120,000)	-	-	שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
53,683	(13,229)	28,033	שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
9,503	-	564	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
(141)	(499)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(125,754)	(69,126)	19,850	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(183)	-	-	רכישת רכוש קבוע
<u>(342,892)</u>	<u>(82,854)</u>	<u>48,447</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(391,460)	(37,750)	11,208	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	-	רכישה עצמית של מניות
-	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
71,504	28,060	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
425,434	118,657	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(40,000)	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(165,500)	(27,750)	(27,750)	פירעון אגרות חוב
<u>(100,022)</u>	<u>81,217</u>	<u>(16,542)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(26,239)	(16,698)	(61,950)	<u>(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>93,188</u>	<u>93,188</u>	<u>66,949</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>66,949</u>	<u>76,490</u>	<u>4,999</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2025 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 2024, 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 2024.

3. לפרטים בדבר הקצאת כתבי אופציה לעובדים ראה באור 3(16) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

4. לפרטים בדבר הכרזה וחלוקת דיבידנד ראה באור 3(21) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

פרק ג'

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



חדרה בין עיר ליער

דוח רבעוני
לשנת 2025

31.3.25

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצי, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, 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, בקורות 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 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן – "הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

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

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

תאריך : 25 במאי 2025

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

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

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

תאריך : 25 במאי 2025

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים