

דוח רבעוני 30 בספטמבר

2022



מחדשים את ישראל

תוכן עניינים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

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



פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד

דוח רבעוני 30 בספטמבר 2022



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (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 במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות "מסורתית" וכן במסגרת פרויקטים אלה מפתחת החברה מרכזים מסחריים מניבים שכונתיים.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 80 פרויקטים הכוללים כ- 33,630 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 25,835 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 70 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 28,688 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 21,205 יח"ד).

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ובהתאם זכתה החברה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2021 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדל"ן ואתר מדל"ן. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה הגדולה והמובילה בתחום של התחדשות עירונית בישראל עם 24 פרויקטים חדשים בתחום ההתחדשות עירונית בהם נבחרה החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריו (כ-8,352 יח"ד חדשות). החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם מקדמת החברה בתחום זה (כ-28,688 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות. בתקופת הדוח מסיימת החברה 2 פרויקטי ענק בתחום ההתחדשות העירונית: האחד בקרית אונו עם 672 יח"ד, כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי והשני ביהוד עם 900 יח"ד חדשות, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

כאמור, עיסוקה של החברה בתכנון והקמה של פרויקטים שחלקם העיקרי הינו בתחום הנדל"ן למגורים, ובמסגרתם נבנים גם מתחמים מסחריים, משרדים ועירוב שימושים. החברה אינה משתפת, אינה ניגשת 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 שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ-37,000 מ"ר. בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים במתחמים המסחריים האמורים. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2024 ועד שנת 2027 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, צופה החברה כי ההכנסות השנתיות מאיכלוס מלא של שטחים אלה צפוי להסתכם לסך של כ-60 מיליוני ש"ח בשנה. יצויין כי שטחי מסחר אלה הינם בתבעויות שברובן אושרו וחלקן בשלבי תכנון מתקדמים (אך קיימת ודאות גבוהה לאישורם). לחברה צבר פרויקטים רחב נוסף אשר בהם החברה מקדמת תוכניות בניין עיר שצפויות לכלול שטחי מסחר נוספים. בחודש מאי 2022, אישר דירקטוריון החברה להנהלת החברה לבחון אפשרות לאגד את כל הזכויות בנכסים המסחריים שיש ברשותה בחברה ייעודית אשר תחזיק בכל הנכסים המסחריים המניבים העתידיים ולבחון שותפות עם גופים מוסדיים או אחרים להשקעה בחברת המניבים. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תבעויות נוספות אותן מקדמת החברה.

הערכות החברה לגבי ההכנסות השנתיות הצפויות ולגבי אישור התב"עות מהוות "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכנית החלטה ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 35 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה בתאריך 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 026034-01-2022) (להלן: "הדוח לשנת 2021"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.1.1.1 מכירות וביצוע פרויקטים

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב המכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח ועד ליום חתימה על דוח זה מכרה החברה 496 יח"ד במחיר ממוצע למטר של כ-30 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) וזאת לעומת מכירות של 506 יח"ד (מתוכם 279 יח"ד נמכרו במסגרת עסקת מבנה המתוארת בסעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח לשנת 2021 (להלן: "עסקת מבנה") בתקופה המקבילה אשתקד במחיר ממוצע למטר של כ-21.6 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) מחיר הממוצע למ"ר בשנת הדוח לעומת אשתקד משקף עליה של כ-39% אשתקד. גידול זה מוסבר משינוי באיזורי המכירה הגיאוגרפיים בדירות שנמכרו וכן מעליית מחירי הדירות. מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-2,193 יח"ד מתוך סך של 3,377 יח"ד למכירה. מרבית יתרות המלאי של החברה הינם בפרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2024-2026 וכן ב-4 פרויקטים חדשים (האורן, רמת השרון ב', אאורה EMPIRE ובן שמן מגרש 104) בהם החברה החלה בשיווק בשנת 2022. יצוין כי החברה ממשיכה בקידום רישוי ב-9 פרויקטים חדשים לשיווק אשר יוסיפו למלאי החברה 2,499 יח"ד חדשות למכירה בשנה הקרובה.

1.1.1.2 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה ב-25 פרויקטים נוספים (24 מתוכם הינם בתחום התחדשות עירונית). במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ-8,481 יח"ד חדשות (מתוכם כ-6,453 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל משאים ומתנים רבים לגבי פרויקטים נוספים, והחברה צופה כי עד לתום השנה יתווספו לצבר הפרויקטים של החברה עוד כ-2,000 יח"ד חדשות בפרויקטים חדשים.

1.1.1.3 העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שלה

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

1.1.1.4 תשקיף מדף, הנפקת ופרעון אגרות חוב

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

במהלך תקופת הדוח פרעה החברה קרן אגרות חוב שבמחזור וריבית בסכום כולל של כ-84.3 מיליוני ש"ח. מנגד, במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה בהנפקות פרטיות סך של כ-131 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) (בדרך של הרחבת סדרה נסחרת) של החברה בתמורה כוללת של כ-125 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר פרעון וגיוס של אגרות חוב ראה סעיף 5.1.2 להלן.

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

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

"עסקאות הרכישה". עסקאות הרכישה בוצעו בהתאם לשווי של כ-220-200 מיליוני ש"ח שנקבע למקרקעי פרויקט. עובר לעסקאות הרכישה החזיקה החברה (בעקיפין) ב-51% מהונה המונפק של ק.מ.א, וב-50% מזכויות ההצבעה בה על פי הסכם בעלי מניות בין החברה לבין בעלי מניותיה האחרים של ק.מ.א. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.1 (ו) להלן.

קידום רישוי בפרויקטים של החברה

1.1.6.

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. בשנים עשר החודשים הקרובים צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב-9 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-2,928 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,499 יח"ד לשיווק).

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעו"ת וחתומת דיירים בעוד 55 פרויקטים אשר כוללים כ-26,321 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-19,959 יח"ד. ב-24 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67%.

עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

1.1.7.

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

תמצית נתונים כספיים					
1-12/2021	7-9/2021	7-9/2022	1-9/2021	1-9/2022	
137,097	32,634	38,318	105,453	107,311	רווח גולמי כולל של החברה
127,739	31,124	38,106	98,198	105,909	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
15.6%	16.4%	16.7%	15.9%	16.4%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
168,671	44,131	41,862	106,294	148,459	רווח תפעולי
33,471	8,263	3,474	25,149	17,429	הוצאות מימון, נטו
113,534	27,835	* 29,569	63,059	* 110,238	רווח נקי
40.7%	39.2%	45%	39.2%	45%	הון ל-CAP, נטו

* מתוכו חלק המיעוט לתקופה של תשעה ושלושה חודשים בשנת 2022 הינו 485 ו-488 אלפי ש"ח בהתאמה.

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2022 הסתכם בכ-105.9 מיליוני ש"ח (16.4% מהמכירות) לעומת כ-98.2 מיליוני ש"ח (15.9% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-8% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ-3.1% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2022 הסתכם בכ-148.5 מיליוני ש"ח לעומת כ-106.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-40%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-30% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות קיטון בהיקף החוב של החברה הן באשראי הבנקאי והן באגרות החוב שבמחזור וכן בשל גידול ברווח מניירות ערך סחירים בתקופת הדוח. עוד יצויין כי החברה הוזילה בצורה משמעותית את עלויות המימון מול הבנקים ומוסדות בנקאיים בכל הסכמי הליווי החדשים של החברה, דבר שבא לידי ביטוי בהקטנת הוצאות המימון של החברה. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 בספטמבר 2022 לכ-45% לעומת 39.2% בתקופה המקבילה אשתקד המשקף עליה של כ-14.7%.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה הסתכם לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2022 בכ-110.2 - מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-63.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-75%.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, קידום ורישוי הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 35 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור בסעיף 6.2 בפרק א' בדוח לשנת 2021 בדבר התפשטות נגיף הקורונה, נכון למועד אישור דוחות כספיים אלו, הגל החמישי של המגפה נבלם. החל מסיום הסגר השלישי, בחודש פברואר 2021, לא הוטלו סגרים ומגבלות על המשק ואף ניתנו הקלות נוספות וניכר כי המשק ממשיך במגמת התאוששות וצמיחה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לא ניתן לקבוע באופן ודאי מתי יגיע גל תחלואה נוסף, אילו מגבלות יוטלו על המשק, אם בכלל, באיזה עיתוי ולאילו תקופה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בתקופת הדוח למשבר הקורונה לא היתה השפעה על פעילות החברה.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה, ההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה, ובכלל זה מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי החברה זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן זמינות כח אדם והעבודה באתרי החברה, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת המשבר הכלכלי ומשכו בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשוקי ההון, במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

2.1 **תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):**

סעיף	1-12/2021	7-9/2021	7-9/2022	1-9/2021	1-9/2022
הכנסות ממכירת יח"ד	820,962	189,272	228,368	618,014	645,712
הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר	70,501	3,386	212	56,133	3,812
הכנסות משכר דירה	2,427	718	-	2,177	-
סה"כ הכנסות	893,890	193,376	228,580	676,324	649,524
עלות היח"ד שנמכרו	(693,223)	(158,148)	(190,262)	(519,816)	(539,803)
עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו	(63,570)	(2,594)	-	(51,055)	(2,410)
רווח גולמי	137,097	32,634	38,318	105,453	107,311
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(11,306)	(1,817)	(4,016)	(6,131)	(13,357)
הוצאות הנהלה וכלליות	(24,769)	(5,580)	(7,137)	(17,448)	(21,698)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	10,397	18,894	710	18,831	30,789
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	57,252	-	13,987	5,589	45,414
רווח תפעולי	168,671	44,131	41,862	106,294	148,459
הוצאות מימון, נטו	(33,471)	(8,263)	(3,474)	(25,149)	(17,429)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9,182	149	158	536	371
רווח לפני מיסים על הכנסה	144,382	36,017	38,546	81,681	131,401
מיסים על ההכנסה	(30,848)	(8,182)	(8,977)	(18,622)	(21,163)
רווח נקי לתקופה	113,534	27,835	29,569	63,059	110,238
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(4,580)	(1,445)	(1,615)	(2,177)	(363)
רווח כולל לתקופה	108,954	26,390	27,954	60,882	109,875

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

(א) הכנסות

ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכמו הכנסות החברה ממכירות יח"ד בסך של כ- 228 מיליוני ש"ח לעומת כ- 189 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של כ- 21% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מכניסה של פרויקטים חדשים ומשמעותיים לביצוע בשנת 2022 (אאורה רמת חן, אאורה סיטי בחדרה) וכן מהתקדמות ביצוע בפרויקטי גדולים של החברה (אאורה בן שמן ורמת השרון שלב א').

(ב) עלות המכירות

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

(ג) רווח גולמי

ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בלבד בכ-38.1 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.7% מסך ההכנסות ממכירת יח"ד של החברה לעומת רווח גולמי של כ-31.1 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.4% מסך ההכנסות של החברה ממכירת יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע משיפור במחירי המכירה בשנה האחרונה אשר היו גבוהים מבעבר.

(ד) הוצאות מכירה ושיווק

ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-1.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-122%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפתחת שיווק של מספר פרויקטים משמעותיים בשנת 2022 (רמת השרון שלב ב', פרויקט האורן בקרית אונו, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן ופרויקט בן שמן 104).

(ה) הוצאות הנהלה וכלליות

ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-7.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-5.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-26.7%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בתקורות החברה לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה וכן גידול בהוצאות משפטיות.

(ו) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022, נחתמה פשרה שקיבלה תוקף של פסק דין סופי בגין התביעה המתנהלת כנגד החברה בארה"ב והחברה שילמה את כלל התחייבויותיה בגין תביעה זו. ההפרשות שנרשמו בעבר בגין תביעה זו, הספיקו בהתאם להסכם הפשרה ולכן אין השפעה להסכם הפשרה בדוח רווח והפסד לרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2022 וביום 6 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-091038 ו-2022-01-092892, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן באור 3(ט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

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

ברבעון השלישי לשנת 2022 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכת שווי ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ-13.9 אש"ח (לפני השפעת המס) בגין מרכזים המסחריים ב-3 פרויקטים של החברה אשר בהם החל השיווק במהלך שנת 2022.

(ח) רווח תפעולי

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח התפעולי לרבעון השלישי לשנת 2022 הסתכם לסך של כ-41.8 מיליוני ש"ח לעומת כ-44 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה קיטון של כ-5% שנובע בעיקרו מהגידול בסעיפים הנהלה וכלליות ושיווק ופרסום.

(ט) הוצאות מימון

ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-8.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהוות קיטון של כ-58%. הקיטון נובע בעיקרו משערוך השקעה במניות נסחרות בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח, מירידה בהיקף האשראי בגין פרויקטים שבליוי בנקאי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן מקיטון בהיקף אגרות החוב במחזור של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהיקפי האשראי נובע מהשלמת פרויקטים ומסירתם. כמו כן, עלויות המימון של החברה קטנו בצורה משמעותית מול הבנקים ומוסדות בנקאיים בכל הסכמי הליוי החדשים של החברה, דבר שבא לידי ביטוי בהקטנת הוצאות המימון של החברה בשנת 2022 לעומת אשתקד. ירידה זו קווצה בחלקה כתוצאה משינוי בריבית בנק ישראל החל מחודש אפריל 2022.

(י) רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח הנקי לרבעון השלישי לשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 29.6 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי של כ- 27.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 30.09.2022 וליום 31.12.2021:

.2.1.2

31/12/2021	30/09/2022	נכסים שוטפים
67,449	48,797	מזומנים ושווי מזומנים
183,824	369,112	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
-	7,531	ניירות ערך סחירים
56,679	52,596	חייבים ויתרות חובה
136,827	117,768	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,162,932	1,632,206	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
1,607,711	2,228,010	
31/12/2021	30/09/2022	נכסים בלתי שוטפים
46,852	11,286	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,347	1,822	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
60,624	99,938	מלאי מקרקעין לבנייה
119,644	181,957	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,606	11,396	רכוש קבוע, נטו
342	-	מיסים נדחים
2,197	1,500	נכסי זכות שימוש
18,488	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
253,100	328,372	
1,860,811	2,556,382	
31/12/2021	30/09/2022	התחייבויות שוטפות
405,293	330,093	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
369,801	387,985	אגרות חוב
40,380	69,049	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
69,410	78,344	זכאים ויתרות זכות
252,217	386,278	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,304	1,548	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
150,364	551,233	התחייבויות לבעלי קרקע
1,289,769	1,804,530	
31/12/2021	30/09/2022	התחייבויות לזמן ארוך
50,681	88,534	אגרות חוב
-	27,154	מיסים נדחים
50,681	115,688	
520,377	618,835	
(16)	17,329	
520,361	636,164	
1,860,811	2,556,382	
		הון המיוחס לחברה
		זכויות שאינן מקנות שליטה
		סך הכל הון

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 30.09.2022 לעומת
31.12.2021 :

(א) נכסים שוטפים

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

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

הקיטון בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע בעיקרו מביצוע תשלומים בגין פרויקטים של החברה שהסתיימו
ונמסרו הדירות לרוכשים. עוד יצוין כי לנוכח השינויים במדדי תשומות הבניה רוכשים רבים מקדימים תשלומים
לחברה ובהתאם גדלה יתרת סעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות.

עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד בגין
פרויקטים שבביצוע, וכן רישום מלאי קומבינציה מול התחייבות למתן שירותי בניה בגין 5 פרויקטים משמעותיים של
החברה (רמת השרון שלב ב', רחבת האורן, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן ואאורה רמת חן) בסך של כ-
424 מיליוני ש"ח. בנוסף, קיים גידול בסך של כ- 44 מיליוני ש"ח בשל איחוד לראשונה של חברה בת בתקופת
הדוח. פרטים בדבר מקורות המימון של החברה והשימושים במזומנים ראה סעיף 2.3.2 להלן. יתרת המזומנים בגין
מזומנים מוגבלים בשימוש מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים.

(ב) נכסים בלתי שוטפים

הקיטון בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובע בעיקר מעליה לשליטה ואיחוד לראשונה
של חברה בת, לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

עיקר השינוי בסעיף מלאי מקרקעין לבנייה נובע מעלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים שנמצאים בשלבים שונים של
תכנון ורישוי.

עיקר השינוי בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה נובע ממכירת קרקע מסחרית אשר שוויה בספרי החברה עמד על כ- 13.1
מיליוני ש"ח, שינוי סיווג של קומה מסחרית אשר היתה מסווגת כנדל"ן להשקעה ועברה לשימוש עצמי של החברה
ומוצגת בסעיף רכוש קבוע, ומנגד הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו
ממערך שווי בלתי תלוי בסך של כ- 52 מיליוני ש"ח. בנוסף, קיים גידול בסך של כ- 21.2 מיליוני ש"ח בסעיף עקב
איחוד לראשונה של חברה בת, לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30
בספטמבר 2022

הגידול בסעיף נכסים בלתי מוחשי נובע מעודף עלות שיוחס למוניטין עקב איחוד לראשונה של חברה בת, לפרטים
נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

(ג) התחייבויות שוטפות

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

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

הגידול בסעיף זכאים ויתרות זכות נובע בעיקרו מגידול בהתחייבות לקבלני ביצוע בסך של כ- 13 מיליוני ש"ח, וכן
מקיטון בהפרשות משפטיות בסך של כ- 7.7 מיליוני ש"ח.

הגידול בסעיף התחייבויות לבעלי קרקע נובע מיצירת מלאי קומבינציה מול התחייבות למתן שירותי בניה בגין 5
פרויקטים משמעותיים של החברה (רמת השרון שלב ב', רחבת האורן, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן
ואאורה רמת חן) בסך של כ- 424 מיליוני ש"ח.

(ד) התחייבויות לא שוטפות

הגידול בסעיף מיסים נדחים נובע בעיקרו מעליה לשליטה ואיחוד לראשונה של חברה בת ויצירת התחייבות למיסים נדחים כנגד עודפי עלות שמיוחסים לפרויקט לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022. בנוסף, יצירת עתודה למס עקב הכרה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ- 10.5 מיליוני ש"ח.

(ה) יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
1.25	1.23	יחס שוטף
28%	25%	יחס ההון לסך המאזן
40.7%	45%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה*
35.7%	39.3%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

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

2.2. נזילות

2.2.1. תזרימי המזומנים

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו ב- 37,682 אלפי ש"ח שנובע בעיקר מקיטון בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח בגין תשלומים לספקים ונותני שירותים, קיטון של כ- 15 מיליוני ש"ח בסעיף מקדמות בגין חוזים עם לקוחות וכן קיטון בסעיף הפרשות לתביעות משפטיות בסך של כ- 18.3 מיליוני ש"ח בעקבות תשלומים עקב פס"ד וסגירת הפרשות בהתאם, ומנגד, גידול בסך של כ- 44.4 מיליוני ש"ח בסעיף מלאי בניינים להקמה בעקבות השקעות בפרויקטים שהחברה מקדמת.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 11,485 אלפי ש"ח, התזרים החיובי מפעילות שוטפת של החברה לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתד נבע בעיקר מגידול בקצב גביית התקבולים מרוכשי יח"ד בפרויקטים שנמסרו ושעתידים להימסר בשנת 2021 וזאת לאור התקדמות החברה בבניית הפרויקטים, קבלת טופסי איכלוס ומסירת הדירות לרוכשים.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו ב- 207,985 אלפי ש"ח שנובע בעיקר מגידול ברווח הנקי אשר תרם לפעילות השוטפת של החברה, וכן מגידול בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות בגין חוזים חתומים) אשר נבעו מגידול בהיקף מכירות יח"ד של החברה בשנת 2021.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו בכ- 45,340 אלפי ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 49 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 62,230 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מקיטון במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 54,055 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו ב- 56,877 אלפי ש"ח, זאת בעיקר כתוצאה מרכישת קרקע במתחם ש.ה.ל לוד אשר חלק ממנה סווג כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2.6.1 ח'). בנוסף, קיים גידול בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 91 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה, ומנגד התקבלה התמורה בגין מכירת מעונות הסטודנטים בקרית אונו אשר סווג כנכס בלתי מוחשי כחלק מעסקת מבנה בסך של כ- 57.4 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו ב- 33,229 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נובע מקיטון בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 85 מיליוני ש"ח, פרעון אגרות חוב שבמחזור בסך של כ- 40.5 מיליוני ש"ח, ומנגד, הנפקת אגרות חוב חדשות בסך של כ- 99 מיליוני ש"ח, וחלוקת דיבדנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 70,551 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 33,485 אלפי ש"ח, וכן, פרעון קרן אגרות חוב בסך של כ- 18,000 אלפי ש"ח, ומנגד גיוס אגרות חוב חדשות (סדרה ט"ז) והנפקת הון במסגרת הקצאה פרטית בסך של כ- 46,896 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו ב- 194,340 אלפי ש"ח וזאת בעיקר בגין פרעון סופי של אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ- 64 מיליוני ש"ח, פרעון חלקי של אגרות חוב שקיימות במחזור בסך 73 מיליוני ש"ח, גיוס סדרה חדשה (סדרה ט"ז) של אגרות חוב בסך של כ- 75.6 מיליוני ש"ח ומתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות ואופציות בסך של כ- 47 מיליוני ש"ח.

מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

2.2.2.

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

ביום 28 באפריל 2022 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם הליווי" ו"הפרויקט"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-043338), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

הון החוזר

2.2.3.

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2022 שהסתכם בסך של כ- 423,480 אלפי ש"ח ובסך של 377,482 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח לשנת 2021.

יצוין כי ההלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היזמית של החברה, שמקורן בתמורת הנפקת אגרות החוב אשר הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים, הינן בתנאי פרעון מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים בהתאמה להצגה של אגרות החוב במסגרת ההתחייבויות השונות, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

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 וחופף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים 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 35 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
1,184	3,377	4,381	16	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	2,499	2,928	9	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
טרם החל שיווק	19,959	26,321	55	פרויקטים בתכנון
	25,835	33,630	80	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 16 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 4,381 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,377 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 2,193 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי לסוף שנת 2023 והילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,581 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,568 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 351 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 1,230 מיליוני ש"ח תוכר בין השנים 2022-2027, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.4 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 9 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 2,928 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,499 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,024 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 1,003 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצויין כי החברה מקדמת רישוי, תבעויות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ-55 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 26,321 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 19,959 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 35 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך הפניה.

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ בפרויקט יח"ד	מס' יח"ד לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.09.2022	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.9.22	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2022	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2022	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
(באלפי ש"ח)												
HIGH - הגנים התלויים יהוד	יהוד ונוסון	100%	299	250	238	23	519,828	92,639	86,404	6,235	1	2021-2022
אונו וואלי [פינוי בינוי]	קריית אונו	100%	672	456	455	25	1,000,473	152,599	152,599	-	1	2021-2022
אאורה רמת השרון- שלב א' [פינוי בינוי] *	רמת השרון	100%	240	177	169	3	403,317	63,915	29,659	34,256	4	2023
אאורה סיטי חדרה *	חדרה	100%	364	342	234	34	316,362	70,023	6,586	63,437	15	2024
מתחם הראה [פינוי בינוי]	רמת גן	20%	234	154	134	4	240,551	27,368	3,816	23,551	-	2025
אאורה נחל פרת	חדרה	100%	82	82	82	12	121,209	15,835	15,835	-	-	2022
אאורה בן שמן	לוד	33%	500	500	371	19	630,826	201,301	44,727	156,573	2	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	30%	40	36	32	6	94,138	17,864	4,707	13,158	1	2023
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	9%	522	368	136	31	333,885	262,836	6,348	256,488	4	2026
ONLY גבעתיים" [פינוי בינוי] *	גבעתיים	-	168	108	30	16	119,275	95,565	-	95,565	9	2026
פרויקט האורן [פינוי בינוי] *	קריית אונו	-	305	209	70	70	202,578	127,723	-	127,723	8	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] *	רמת השרון	-	447	330	98	98	276,660	239,334	-	239,334	3	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	-	102	102	44	44	83,463	45,126	-	45,126	7	2026
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] *	רמת גן	-	198	110	27	27	79,617	90,398	-	90,398	18	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי] ***	בת ים	-	120	97	-	-	-	69,026	-	69,026	-	2026
סרלין חולון	חולון	-	88	56	-	-	-	9,813	-	9,813	-	2025
סה"כ			4,381	3,377	2,120	412	4,422,182	1,581,365	350,681	1,230,683	73	

* במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.
** חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.

(א) HIGH הגנים התלויים - יהוד מונסון [פינוי בינוי]

בניית הפרויקט ואיכלוסו הסתיימו. החברה צפויה לשחרר עוד כ-40 מיליוני ש"ח עד לסוף שנת 2022. יצויין כי למועד פרסום הדוחות נותרו 11 דירות למכירה בפרויקט.

(ב) אוננו וואלי - קרית אוננו [פינוי בינוי]

בניית הפרויקט ואיכלוסו הסתיימו. החברה שיחררה את מלוא עודפי הפרויקט. יצויין כי למועד פרסום הדוחות נמכרו כלל הדירות בפרויקט.

(ג) אאורה סיטי חדרה

בחודש אפריל 2019 החלה החברה בביצוע עבודות הריסה ובניית הפרויקט בהתאם להיתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל. בחודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט עבור 364 יח"ד וכן, בהחלטת הוועדה להיתר קבעה הוועדה המקומית כי תתמוך בקידום תוכנית לתוספת של כ-100 יח"ד נוספות בפרויקט זה. לשם כך התבקשה החברה להגיש תוכנית לבקשת הקלות לועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך דוח זה התקבל אישור בתנאים של הוועדה המקומית חדרה לתוספת של 103 יח"ד נוספות לפרויקט והומלץ לאישור הוועדה המחוזית. להערכת הנהלת החברה אישור התוכנית לתוספת יח"ד הנוספות צפויה להתקבל במקביל לתקופת הבנייה והוספת יחידות אלה תהיה בהמשך רציף לעבודות הבנייה, עפ"י לוחות הזמנים המתוכננים למלוא הפרויקט, לרבות ההקלות. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי.

(ד) מתחם הראה [פינוי בינוי] - רמת גן

במהלך חודש ספטמבר 2022 התקבל היתר מלא לפרויקט הכולל 234 יח"ד (חלק החברה לשיווק הינו 154 יח"ד), והחברה ממשיכה בהקמתו באופן רציף, להערכת הנהלת החברה סיום הפרויקט ומסירתו צפויים לחציון הראשון לשנת 2025.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 134 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ה) אאורה נחל פרת (לשעבר שכונת אחוזה דניה חדרה)

ביום 7 בנובמבר 2022 התקבל טופס אכלוס מלא לפרויקט (טופס 4), לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2022, לאחר תאריך דוח זה (מס' אסמכתא: 2022-01-108054), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. להערכת הנהלת החברה עד לתום השנה ימסרו לרוכשים כל יחידות הדיור בפרויקט. יצויין כי כלל 82 יחידות הדיור בפרויקט נמכרו. במלואן. נכון למועד עריכת הדוח, החברה שיחררה מחשבון הליווי של הפרויקט סך של כ-25.5 מיליוני ש"ח מעודפי הפרויקט ועד לתום השנה צפויה החברה לשחרר את יתרת העודפים בפרויקט בסך של כ-7 מיליוני ש"ח.

(ו) אאורה רמת חן - רמת גן

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

עוד יצויין כי במהלך חודש יולי 2022 התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים. החברה צופה כי במהלך החודשים הקרובים תמלא את תנאי קבלת ההיתר ועד לתום השנה צפוי להתקבל היתר הבנייה המלא לכלל הפרויקט.

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

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 140 מתוך 368 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ז) פרויקט "גבעתיים ONLY" [פינוי בינוי]

תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתב"ע המאושרת וללא בקשות להקלות. הבקשה לקבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון נבדקה ומשובצת לדיון בועדה אשר צפויה להתקיים ביום 30 בנובמבר 2022. הבקשה להיתר מלא נמצאת בבדיקה, טרם הכנסתה לדיון בועדה המקומית. עוד יצוין כי בקשר עם פרויקט זה החברה נמצאת בטיטות סופיות של הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ולהערכת הנהלת החברה, הסכם ליווי מלא צפוי להיחתם עד לתום שנת 2022.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 39 מתוך 108 יח"ד למכירה בפרויקט.

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

במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקריית אונו. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכם ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.

בקשות להיתרים מלאים של כלל המתחם נדונו ואושרו בתנאים בועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך חודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך דוח זה. עוד יצוין כי היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבנייה של פרויקט התקבל ביום 22 בנובמבר 2022 והחברה צופה כי תחל את העבודות בימים הקרובים.

במהלך חודש מרץ 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון למועד חתימת הדוחות החברה מכרה 78 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת החברה להוציא עד לסוף שנת 2022 הודעת פינוי לדיירים הוותיקים ולהתחיל בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכם פינוי-בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון החציון הראשון לשנת 2023.

(ט) אאורה רמת השרון - שלב ב'

ביום 10 בנובמבר 2022, לאחר תאריך דוח זה. התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-860 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 13 בנובמבר 2022, לאחר תאריך דוח זה (מס' אסמכתא: 108945-01-2022), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עוד יצוין כי החברה חתומה במזכר הבנות מחייב עם דניה, לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.

במהלך חודש מאי 2022 החלה בשיווק הפרויקט. במהלך חודש יולי 2022, החברה סיימה את שלב המכירות המוקדמות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 1 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-079599), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 101 יח"ד מתוך 330 יח"ד לשיווק.

במהלך חודש ספטמבר 2022 בקשה להיתר הריסה נדונה ואושרה בתנאים ונמצאת כעט במילוי דרישות לקראת היתר בניה עד לתום שנת 2022. בקשות להיתר הריסה, חפירה ודיפון והיתר מלא נמצאות בבדיקה לפני הגשה. עבודות ההקמה צפויות להתחיל במהלך שנת 2023 וצפויות להימשך כ-3.5 שנים. יצוין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך החציון הראשון בשנת 2023.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת החברה להוציא עד לסוף שנת 2022 הודעת פינוי לדיירים הוותיקים ולהתחיל בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי-בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון החציון הראשון לשנת 2023.

(י) בן שמן מגרש 104

הפרויקט צפוי לכלול 102 יחידות דיור חדשות בשלושה בנייני בוטיק חדשים בני 9 קומות. החברה צופה כי תחל בהקמתו של הפרויקט ברבעון הראשון לשנת 2023 ומשך הקמתו צפוי להיות כ-24 חודשים. לחברה מזכר הבנות חתום עם דניה סיבוס בע"מ לביצוע הפרויקט בתמורה לכ-82 מיליוני ש"ח.

יצוין כי למועד חתימה על דוחות אלו, היתר חפירה ודיפון נמצא באישורים סופיים וצפוי להתקבל בשבועות הקרובים. היתר מלא נבדק ונמצא לפני שיבוץ לדיון בועדה.

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

בחודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 51 יח"ד מתוך 102 יח"ד לשיווק. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071403), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

תוכנית העיצוב של הפרויקט אושרה והחברה מקדמת הוצאת היתרי הבניה לפרויקט, היתר חפירה ודיפון והיתר מלא לפרויקט נמצאים בבדיקה לפני שיבוץ בועדה. להערכת הנהלת החברה בניית הפרויקט צפויה להתחיל בחציון הראשון לשנת 2023. לפרויקט הסכם ליווי פיננסי חתום עם תאגיד פיננסי.

החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 45 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק. באוקטובר 2022, לאחר תאריך דוח זה, סיימה החברה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 21 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-085473), ובתאריך 30 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105873) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(יב) אאורה פיבקו בת-ים

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

ביום 17 במאי 2022 קיבלה פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "אאורה פיבקו"), היתר בניה מלא להקמת הפרויקט.

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

ביום 14 בנובמבר 2022, לאחר תאריך דוח זה החברה החלה בשיווק הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-109392), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(יג) סרלין חולון

בחודש דצמבר 2021, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות הבניין, שקרס בחודש ספטמבר 2021, ברחוב סרלין בחולון (גוש 6021 חלקות 83-82) לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות הדיור שקרסו, תקים החברה כ-88 יחידות דיור חדשות.

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

עוד יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון אישרה להפקדה את תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש.

החברה צופה כי עד סוף שנת 2022 יתקבל היתר לעבודות חפירה ודיפון, כך שהחברה צופה כי עם סיום עבודות ההריסה תמשיך החברה את עבודות הבנייה ברציפות להשלמת בניית הפרויקט במלואו.

כמו כן, פועלת החברה במקביל לסגירת הסכם ליווי עם גורם פיננסי, וכן נערכת לתחילת שיווק הפרויקט אשר צפויה ברבעון הראשון לשנת 2023. יצוין, כי אאורה, כחברה המובילה בארץ בתחום ההתדשות עירונית, החליטה לאמץ ולקדם פרויקט זה על אף הרווחיות הגולמית המינמלית בפרויקט ועל אף שהחברה מתמקדת בפרויקטי התחדשות עירונית של שכונות ולא בבניינים בודדים. כל זאת מתוך ראייתה של החברה כמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה

2.5

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	25,526	100%	30
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	35,685	ל.ר.	24
מער 3 לוד **	לוד	322	320	111,932	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל, לוד ***	לוד	620	620	237,634	ל.ר.	48
גבעתיים- רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי] *	גבעתיים	557	383	281,407	94%	48
מתחם שוק אשכנזי – יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	444	330	149,616	93%	42
חדרה רסקו [פינוי בינוי]	חדרה	530	434	138,373	46%	48
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	כרכום	200	200	14,042	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	129	129	30,424	ל.ר.	24
סה"כ		2,928	2,499	1,024,639		

* במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.
 ** חלקה של החברה בפרויקט הינו 81%.
 *** הפרויקט כולל בנוסף שטחי תעסוקה ומסחר של כ- 28,000 מ"ר.

מידע נוסף

2.5.1

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

התב"ע של הפרויקט בתוקף, אושרה תכנית עיצוב והחברה מקדמת היתר בנייה אשר נמצא בבדיקה לפני שיבוץ לדיון, אשר צפוי להתקבל במהלך החציון הראשון בשנת 2023. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט ברבעון הראשון לשנת 2023.

(ב) אליהו ברלין

החברה הגישה בקשה להיתר לפרויקט, הכולל הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יח"ד, מתוכן תשווק החברה כ- 22 יח"ד. הבקשה להיתר נדונה בוועדה ואושרה בתנאים ביום 28 ביוני 2020, הושלמו כל הדרישות וכעת הבקשה לפני מתן היתר הבניה והערכה כי היתר בנייה יינתן עד סוף שנת 2022 יחד עם תחילת שיווק הפרויקט. בנוסף, החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי הפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי מלא.

(ג) מ.ע.ר 3א' - לוד

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

בפרויקט כ- 360 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה.

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

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

(ד) מתחם שוק אשכנזי- יהוד

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

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

(ה) חדרה רסקו

בחודש פברואר 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות פרנק, שמעוני דוד וצפרה בשכונת רסקו בעיר חדרה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 96 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם יוקמו 3 מגדלי מגורים מודרניים בני כ-26-40 קומות עם כ-530 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. למתחם מקודמת תכנית בניין עיר חדשה, בתמיכת העירייה, שאושרה והופקדה בוועדה המחוזית. במהלך חודש יוני 2022, ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה אישרה ליתן תוקף (בתנאים) לתוכנית פיננסי-בינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים הכוללים כ-530 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר (כ-6,000 מ"ר אשר כוללים כ-1,200 למסחר וכ-4,800 לתעסוקה) ומבני ציבור. לאור האמור בכוונת החברה להתחיל בהכנת בקשות להיתרי בנייה והחברה צופה כי תחל בבניית הפרויקט ובשיווק בשנת 2023. להערכת החברה, ההכנסות בפרויקט צפויות לעמוד על כ-720 מיליון ש"ח, והרווח הגולמי בפרויקט צפוי להסתכם לכ-120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057798), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד חתימת דוח זה נחתמו הסכמי פיננסי בינוי עם 43% מבעלי הזכויות בפרויקט.

(ו) תל עדשים (עפולה)

בחודש מרץ 2022, אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "סי אבן"), עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן: "מחאמיד תאופיק"), בהסכם שעניינו מכירת זכויות והתחייבויות מחאמיד תאופיק עפ"י "הסכם לסיחור אופציה" בין מחאמיד תאופיק לבין תל עדשים מושב עובדים התיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה"), באופן שסי אבן תיכנס בנעלי מחאמיד תאופיק בהסכם לסיחור אופציה, AS-IS, לרכישת זכויות האגודה לקבלת זכויות חכירה במגרשים 428, 506, 507, במסגרת תמ"ל 1021 (עפולה מול העמק) בפטור ממכרז וזאת תמורה לסך של כ-6.2 מיליון ש"ח למנהלי ההסדר של מחאמיד תאופיק. עוד התחייבה סי אבן לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בתוספת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת עפולה הצעירה בשטח כולל של כ-18 דונם וחלה עליהם תביעה מאושרת. ובכוונת החברה להקים על המגרשים 129 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד והחברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2023.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט*	מס' יח"ד של החברה בפרויקט**	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	672	588	90%	+
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	90%	+
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]**	נס ציונה	852	588	88%	+
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	544	408	87%	+
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]**	נס ציונה	700	480	86%	+
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	85%	+
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	85%	+
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	+
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	82%	+
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,560	1,168	80%	+
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	+
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	80%	+
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	+
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	+
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	74%	+
רחי אחימאיר 4-8, שכי רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]**	תל אביב	312	168	72%	+
דרך בית לחם [פינוי בינוי]	ירושלים	192	128	72%	+
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	72%	+
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי]**	פרדס חנה	900	672	70%	+
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	+
יהוד כצלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	70%	+
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	70%	+
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	68%	+
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	67%	+
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	304	268	63%	
קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	1,120	896	62%	
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי]**	נס ציונה	234	162	60%	
ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי]**	ראשון לציון	160	120	60%	
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	640	456	58%	
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	55%	
הרצליה - מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	55%	
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	320	230	46%	
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	40%	
מלל, רמת גן [פינוי בינוי]**	רמת גן	100	67	40%	
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	35%	
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	33%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי]**	ראשון לציון	782	532	30%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	20%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	20%	
החיים חולון [פינוי בינוי]**	חולון	650	488	טרם החל	
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	550	416	טרם החל	
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	טרם החל	
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	500	420	טרם החל	
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	350	262	טרם החל	
קרית אליעזר 14, חיפה [פינוי בינוי]	חיפה	344	264	טרם החל	
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	320	193	טרם החל	
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	טרם החל	
כצלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	טרם החל	
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	189	טרם החל	
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	288	252	טרם החל	
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	טרם החל	
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	160	97	טרם החל	
למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי]**	פרדס חנה	144	108	טרם החל	
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	טרם החל	
אוסישקין, רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	116	76	טרם החל	
סה"כ		26,321	19,959		

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

** בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

*** פרויקט עם שותפים.

**** 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

(א) ויצמן 48-52 יהוד

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

(ב) נס ציונה מתחם מרגולין

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

(ג) עמיחי, רמלה

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

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

(ד) עציון פרדס חנה

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

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

(ה) חולון רחוב השומרון

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית חולון. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026676), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) החשמונאים בת ים

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית בת ים. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031503), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) חולון רחוב התותחנים

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית חולון. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-033459), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) בר כוכב טבריה

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

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

(ט) נתניה רחוב סטופ

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הועדה המקומית נתניה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3-5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038400), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(י) לוד רחוב שלמה המלך

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, בכוונת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים הסכם פינוי בינוי ולהתחיל בהחמתם על ההסכם. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית לוד, לפעול להכרזת המתחם כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046917), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

י"א) רמת גן רחוב הרואה – לב הזהב

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, בכוונת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים במתחם הסכם פינוי-בינוי ולהתחיל בהחמתם על ההסכם. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית רמת גן, לפעול להכרזת המתחם כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3-5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046362), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

י"ב) המעפילים 12-22 - חולון

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחמת הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חולון. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-047787), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

י"ג) פינסקר, פתח תקווה

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית פתח תקווה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-066585), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

י"ד) כצנלסון, גבעתיים

בחודש יולי 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות כצנלסון 102, 101 ושינקין 37, 39, ו-41 בעיר גבעתיים (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 116 יח"ד קיימות וחנויות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תוכנית שבמסגרתה תתכנן החברה את הקמתן של כ-300 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת להחתמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית גבעתיים, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 01-077751-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(טו) אשקלון, ההסתדרות

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 01-080589-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(טז) קרניצי, רמת גן

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

(יז) מרוואן, נתניה

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשקלון והוועדה המחוזית ולפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

(יח) וייצמן, גבעתיים

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה הכנת הסכם מחייב אל מול בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית גבעתיים, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינני-בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל

הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא : 01-098898-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

דוד המלך, לוד (יט)

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

עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתמת הדיירים הותיקים על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית לוד. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 באוקטובר 2022, לאחר תאריך דוח זה (מס' אסמכתא : 01-099705-2022), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

החברה בשלב של טיטוט הסכם עם בעלי הדירות הותיקים ולאחר מכן תחל החברה בהחתמת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה.

נדיין להשקעה בהקמה/בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות/בפועל	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן	עלות (לרבות עליית ערך להשקעה בהקמה) בספרי החברה ליום 30.9.22	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
ש.ה.ל לוד מסחר	לוד	24,740	222,660	25,562	75,978	2023	2027-2028	19,729
אאורה סיטי	חדרה	3,449	42,501	17,195	32,115	2021	2024	4,966
מע"ר 3 (חלק החברה 81%) (*)	לוד	4,944	46,196	1,700	21,268	2023	2026	4,746
פרויקט האורן	קריית אונו	986	11,754	-	15,020	2023	2025	2,958
ONLY גבעתיים	גבעתיים	426	4,734	-	8,511	2023	2026	1,277
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	3,104	31,416	-	22,040	2023	2026	5,233
אאורה EMPIRE	רמת גן	162	2,313	-	3,546	2023	2026	558
אאורה פיבוקו (חלק החברה 80%) (*)	בת ים	190	2,370	-	3,477	2023	2026	393
בן גוריון	אבן יהודה	1,265	14,805	-	- (**)	2024	2027	2,732
הסתדרות גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	1,380	17,610	-	- (**)	2024	2027	3,312
מתחם אשכנזי	יהוד - מונסון	2,024	16,722	-	- (**)	2024	2027-2028	3,643
מתחם מרגולין (חלק החברה 90%) (*)	נס ציונה	1,459	17,091	-	- (**)	2024	2027-2028	3,152
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	1,955	21,675	-	- (**)	2024	2027-2028	3,519
קריית אליעזר	חיפה	1,150	13,620	-	- (**)	2024	2027-2028	1,656
מתחם הטייסים (חלק החברה 90%) (*)	נס ציונה	713	9,717	-	- (**)	2023	2027-2028	1,540
מתחם דפנה	תל אביב	477	5,328	-	- (**)	2023	2027-2028	1,431
חדרה רסקו	חדרה	1,150	13,170	-	- (**)	2023	2027-2028	1,656
בן צבי - שמורק	נתניה	4,600	53,160	-	- (**)	2024	2027-2028	6,624
דרך בית לחם	ירושלים	300	3,660	-	- (**)	2024	2027-2028	621
ויצמן 48-52	יהוד	400	4,740	-	- (**)	2024	2027-2028	828
סה"כ		54,874	555,242	44,457	181,955			70,574

(*) פרויקט עם שותפים.

(**) נכון ליום 30 בספטמבר 2022 טרם נקבע שווי לזכויות המסחריות.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננו-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים

התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 35 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2021, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.8 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חוק נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד – פרק א' לדוח לשנת 2021 וכן **נספח א'** לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

3 ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

3.1 העלאת דירוג החברה ואגרות החוב

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

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

3.2 חלוקת דיבידנד

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

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

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

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

3.3. הליכים משפטיים

3.3.1. למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 16 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, אשר צורפו כפרק ג' לדוח לשנת 2021. וכן לסעיף 3 בדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.

4. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוי סייבר, סיכויי שוק וזרכי ניהולם

4.1. האחראי על ניהול סיכויי שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכויי השוק בחברה. למידע אודות מר ערן מגור, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי לדוח לשנת 2021 (פרטים נוספים על התאגיד).

4.2. תיאור סיכויי השוק

4.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 1.57% לעומת עליה בשיעור של כ- 1.22% בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

החברה אינה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

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 30 בספטמבר 2022 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 4.14% לעומת ירידה בשיעור של כ- 3.58% בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.5 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לדוח לשנת 2021.

4.2.5. סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח לשנת 2021. 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.

4.2.6. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכויי 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 בנינו נתקבלה ההלוואה.

4.2.7. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

4.2.8. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 24 ד. לדוחות הכספיים לשנת 2021, אשר צורפו כפרק ג' לדוח לשנת 2021.

4.2.9. תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

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

4.2.10. אימוץ מדיניות פיננסית

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

5. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

5.1. גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

5.1.1. גיוס אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

5.1.2. ביום 6 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 26,040,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 962 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058038), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 21 ביולי 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 99,382.500 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 21 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077274), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ט"ז) על סך כולל של 207,867,000 ש"ח ערך נקוב.

5.1.3. פדיון אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

ביום 30 ביוני 2022 פרעה החברה סך של 34,458 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות החוב (קרן סדרה י"ד) של החברה. יתרת הערך הנקוב של סדרת אג"ח י"ד לאחר הפרעון הינה 27,500 אלפי ש"ח אשר צפויה להיפרע בסוף שנת 2022.

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

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.09.2022:

5.2 דירוג

במסגרת דוח הדירוג של מידרוג אשר פורסם ביום 15 במאי 2022, אישרה מידרוג מתן דירוג A3.II באופן יציב לחברה. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת ("נוצ" אחד) לעומת הדירוג האחרון של מידרוג. לפרטים ראו דוחות מיידים שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-047421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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

יחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
יחס חוב פיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מידי ליום 30.09.2022	יחס חוב פיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מידי	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.09.2022	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי	ליום 30.09.2022	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד*	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מייד**	
56.6%	85%	495%	498%	125%	618,835****	225	215	200	יב
56.6%	83%	320%	322%	125%		250	225	200	יד
***54.8%	82%	174%	175%	130%		250	230	220	טו
***54.8%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		335	320	300	טז

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

** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לדוחות מפקח.

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

***** סך הכל הון המיוחס לחברה ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

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

ביום 13 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים בתקנון ההתאגדות של החברה. לפרטים ראו דוח מידי על אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 23 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 01-028500-2022), דוח מידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 01-039675-2022) ודוח מידי על שינויים בתקנון שפרסמה החברה בתאריך 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 01-039663-2022), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

6.1 גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.8 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2021.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח לשנת 2021 - פרטים נוספים אודות החברה.

6.2 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2021.

6.3 פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

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

22 בנובמבר, 2022

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאוד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה¹

1. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				באלפי ש"ח				
		רבעון 1		רבעון 2				רבעון 3		
260,686	273,578	273,391		275,426		275,476		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		עלויות שהושקעו
123,441	136,621	140,100		140,474		141,790		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות		
325,190	420,301	440,412		437,555		437,820		עלויות מצטברות בגין בניה		
4,612	4,612	4,612		4,612		4,612		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
713,929	835,112	858,515		858,067		859,698		סה"כ עלות מצטברת		
173,411	40,176	7,206		2,468		-		סה"כ עלות מצטברת בספרים		
12,023	1,628	-		-		-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,123	-	-		-		-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
95,198	19,532	-		-		-		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
-	-	-		-		-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
113,344	21,160	-		-		-		סה"כ עלות שנתורה להשלמה		
66%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']

1.2. שיווק הפרויקט:

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד בשלב א' בלבד (330 יח"ד, חלק החברה 226 יח"ד).

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
20	11	-	-	-	-	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,552	1,487	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)	
-	672	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.6	23.4	-	-	-	-	יח"ד	
-	41.2	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
216	226	226	226	226	226	יח"ד (כמות)	
22,682	24,049	24,049	24,049	24,049	24,049	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	672	672	672	672	672	שטחי מסחר	
18.8	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	יח"ד	שיעור שיווק של שטחי מסחר (במטבע מסחרי)
-	41.2	41.2	41.2	41.2	41.2	שטחי מסחר	
506,526	500,377	500,377	500,377	500,377	500,377	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור שיווק של הפרויקט
438,427	500,393	500,447	500,413	500,516	500,516	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
87%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
10	-	-	-	-	-	יח"ד (כמות)	
1,367	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
672	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
73,494	-	-	-	-	-	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)
793/6	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
21	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד בשלב ב' בלבד (342 יח"ד, חלק החברה 230 יח"ד).

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
43	67	18	7	-	25	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,042	6,407	1,988	806	-	2,794	יח"ד (מ"ר)	
-	443	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.7	24.3	25.6	26.6	-	26.6	יח"ד	
-	41.7	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
138	204	222	229	229	229	יח"ד (כמות)	
14,734	21,023	23,011	23,817	23,817	23,817	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	443	443	443	443	443	שטחי מסחר	
20.1	20.72	21.12	21.31	21.31	21.31	יח"ד	שיעור שיווק של הפרויקט
-	41.7	41.7	41.7	41.7	41.7	שטחי מסחר	
503,343	545,138	546,662	547,121	547,098	547,098	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור שיווק של הפרויקט
298,271	470,697	521,894	543,705	543,670	543,670	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
59%	86%	95%	99%	99%	99%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
92	26	8	1	1	1	יח"ד (כמות)	
9,159	2,870	882	76	76	76	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	נחתמו לגביהם חוזים (חלק התברה)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
443	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
128,726	57,286	20,067	2,762	2,783	2,783	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
507/5	1,988/18	688/6	-	108/1	108/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
22	26	26.4	-	30.8	30.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

2. פרויקט אאורה מגרש מכבי - חדרה

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
86,636	106,942	111,799	113,941	113,010	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,718	20,385	20,488	26,669	41,858	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
4,831	15,356	25,853	27,633	26,246	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,325	13,627	14,210	14,212	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
109,510	156,310	172,350	182,445	195,332	סה"כ עלות מצטברת	
109,510	147,135	163,396	137,793	142,179	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
12,514	10,312	10,045	7,903	4,803	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
85,412	76,131	85,802	80,011	16,859	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,350	321,722	306,635	304,855	283,888	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
710	-	1,922	1,922	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
428,986	408.165	404.404	394.691	305.550	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0%	0%	0%	13%	19%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2023	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

2.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
33	100	20	12	2	34	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,125	9,467	2,161	1,293	245	3,699	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12.9	14	15	15	16	16	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
112	200	220	232	234	234	יח"ד (כמות)	
9,496	18,081	20,242	21,535	18,124	18,124	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
12.6	13.4	13.5	13.6	13.4	13.4	יח"ד	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
618,291	665,912	676,431	691,396	602,107	602,107	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור שיווק של הפרויקט
121,110	250,915	285,649	309,857	316,362	316,362	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
20%	38%	42%	52%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם
244	143	123	111	108	108	יח"ד (כמות)	
29,391	19,655	17,495	16,202	15,859	15,859	יח"ד (מ"ר)	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	חוזים (חלק החברה)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)	
88,059	91,695	94,396	66,331	67,474	67,474	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
102/1	1,873/17	329/3	343/3	1,674/15	1,674/15	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)	
14	15	14.5	16.1	15.6	15.6	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

3. פרויקט אאורה בן שמו²

3.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

3.2. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
90	124	10	8	4	22	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,314	12,485	1,152	757	475	2,384	יח"ד (מ"ר)	
-	1,800	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
14.7	15.4	17.4	19.5	17.8	17.8	יח"ד	
-	20.4	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
244	352	361	368	371	371	יח"ד (כמות)	
24,379	35,327	36,403	37,084	37,442	37,442	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.3	14.6	14.7	14.8	14.8	14.8	יח"ד	שיעור השיווק של הפרויקט
-	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
799,837	881,845	894,118	915,554	923,869	923,869	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
349,410	573,853	598,334	620,243	630,826	630,826	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	

² מתייחס לכלל המגרשים בפרויקט: 106, 113, 119 ו-120. לפרטים ראו תוספת לשטר הנאמנות שצורפה כנספח ב' לדוח הצעת מדף להרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ז) שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020, (מס' אמסכתא: 126642-01-2020).

שנת 2020	שנת 2021	2022				כל התקופה	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
44%	65%	67%	68%	68%	68%	68%	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
256	148	139	132	129	129	יח"ד (מ"ר)		
28,133	16,095	15,527	14,846	14,487	14,487	שטחי מסחר (מ"ר)		
1,800	-	-	-	-	-			
94,657	97,222	94,030	105,326	109,176	109,176	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
1793/18	818/7	98/1	338/3	194/2	194/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
16	17	19.6	17.4	19.1	19.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

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

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
84,747	84,291	85,689	87,241	83,608	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
64,713	74,971	76,474	75,627	74,276	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
13,058	35,767	42,624	60,184	71,522	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,769	4,769	4,770	4,770	4,770	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
167,287	199,798	209,557	227,821	234,176	סה"כ עלות מצטברת	
144,060	114,394	107,595	78,858	48,037	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
10,394	13,992	12,806	11,528	13,919	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
22,935	16,954	17,365	17,438	13,849	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
148,369	134,529	131,065	117,845	115,228	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	300	300	300	300	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
181,698	165,775	161,536	147,110	143,296	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
11%	28%	31%	42%	50%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2023	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

4.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
10	51	2	-	2	4	יח"ד (כמות)	
1,216	5,666	242	-	333	575	יח"ד (מ"ר)	
-	750	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
21.7	22.7	25.8	-	34.5	34.5	יח"ד	
-	36.2	-	-	-	-	שטחי מסחר	
117	166	168	168	169	169	יח"ד (כמות)	
10,908	16,450	16,692	16,692	16,856	16,856	יח"ד (מ"ר)	
-	750	750	750	750	750	שטחי מסחר	
20.9	21.5	21.5	21.5	21.8	21.8	יח"ד	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
-	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
407,272	442,683	455,374	459,892	461,742	461,742	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
235,268	406,769	418,501	425,543	436,441	436,441	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
58%	92%	92%	93%	95%	95%	יחיד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
59	10	8	8	7	7	יחיד (מ"ר)	
7,063	1,521	1,279	1,279	1,115	1,115		
750	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
74,459	16,209	16,968	17,016	12,831	12,831	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
347/3	242/2	-	164/1	581/4	581/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
22	26	-	33.3	29.6	29.6	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

5. פרויקט אליהו ברלין

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
31,399	31,399	31,399	31,399	31,399	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,047	2,797	3,102	3,310	3,486	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה (שהווננו)	
6,600	8,192	8,758	9,333	9,831	עלויות מצטברות בגין מימון	עלויות שטרם הושקעו ושלמה
40,046	42,388	43,260	44,043	44,716	סה"כ עלות מצטברת	
40,046	42,388	43,260	44,043	44,716	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
5,972	7,166	7,166	7,166	7,166	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
13,698	22,885	22,647	22,994	22,869	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
50,447	54,490	54,490	54,490	54,490	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	504	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
70,117	84,541	84,303	84,650	85,029	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

5.2. שיווק הפרויקט:

טרם החל שיווק הפרויקט

6. פרויקט חולון 210/370

6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
26,358	26,358	29,850	29,850	29,850	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,563	8,929	10,733	11,795	9,919	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	1,143	2,570	6,334	עלויות מצטברות בגין בניה	
5,474	6,713	7,456	6,713	6,713	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
35,395	42,000	49,182	50,928	52,816	סה"כ עלות מצטברת	
35,395	42,000	42,148	39,022	29,282	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
605	596	-	596	596	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
7,064	5,537	886	3,697	4,160	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
36,700	42,110	41,097	36,920	31,758	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
44,369	48,243	41,983	41,213	36,514	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	10%	17%	19%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2023	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
16	7	1	1	4	6	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,127	887	136	123	544	803	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
18.9	21.9	22.7	24.3	23.4	23.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
20	26	27	28	32	32	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,771	3,535	3,671	3,794	4,338	4,338	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.0	19.9	20.0	20.3	20.7	20.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
92,532	102,866	104,409	106,556	107,194	107,194	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
52,763	72,754	76,587	81,035	94,138	94,138	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
57%	71%	73%	76%	88%	88%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
16	10	9	8	4	4	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
2,111	1,347	1,211	1,088	544	544	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
15,212	12,295	13,105	7,149	3,636	3,636	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)
-	136/1	-	136/1	136/1	136/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	23	-	23.3	24.0	24.0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

7. פרויקט אורה רמת חן

7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
7,597	7,597	23,546	26,588	210,345	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
18,084	39,709	39,355	49,447	59,808	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	3,627	16,446	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,373	6,854	8,302	9,878	11,116	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
30,054	54,160	71,203	89,540	297,715	סה"כ עלות מצטברת	
27,554	54,160	71,203	89,540	248,060	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
74,592	99,142	83,192	80,150	57,178	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
174,236	174,184	186,468	186,918	147,844	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
550,509	556,589	556,590	552,962	422,257	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
627	1,431	2,139	2,139	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
799,964	831,346	828,389	822,169	627,279	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	9%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

7.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
14	91	17	3	11	31	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,238	7,274	1,749	270	1,158	3,177	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
27.2	30.1	29.4	33.4	31.1	31.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
14	105	122	125	136	136	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,238	8,512	10,261	10,531	11,689	11,689	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
25.6	25.1	25.8	26.0	26.5	26.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,000,426	1,085,360	1,103,708	1,125,362	1,187,830	1,187,830	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
32,406	221,936	278,177	291,780	329,933	329,933	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	0%	0%	0%	28%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
354	263	246	243	232	232	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
37,541	30,267	28,518	28,248	27,090	27,090	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	54,160	71,203	89,540	215,022	215,022	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	625/7	-	541/5	482/4	482/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	29	-	32.7	31.4	31.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

8. פרויקט Only גבעתיים
8.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	-	-	53,131	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,061	2,854	5,626	5,035	5,819	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
102	232	292	236	261	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,163	3,086	5,918	5,271	59,211	סה"כ עלות מצטברת	
2,163	3,086	5,918	5,271	59,211	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
47,646	47,646	48,090	48,090	48,959	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
77,402	76,609	82,855	83,141	92,226	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
193,554	193,554	196,087	196,087	149,087	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
901	771	833	-	1,346	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
319,503	318,580	327,865	327,318	291,618	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

8.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
14	5	7	4	16	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,658	563	540	314	1,417	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
37.4	36.4	39.4	40.7	40.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
14	18	25	30	30	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,658	2,145	2,685	3,074	3,074	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
37.4	37.1	37.6	38.0	38.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
419,274	429,751	429,751	442,599	442,599	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
62,080	80,314	102,783	119,275	119,275	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
15%	19%	24%	27%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
94	90	83	78	78	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
9,540	9,052	8,512	8,123	8,123	יח"ד (מ"ר)	
478	478	478	478	478	שטחי מסחר (מ"ר)	
2,641	4,812	4,010	43,255	43,255	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
563/5	383/5	-	984/9	984/9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)	
36.3	39	-	40.9	40.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

פרק ב'

דו"חות כספיים

דוח רבעוני 30 בספטמבר 2022



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3
4-5
6-7
8-12
13-14
15-26

נושא

סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
דוחות מאוחדים על המצב הכספי
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
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 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 11,286 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 371 אלפי ש"ח וכ- 157 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. 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 שניוודע 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,
22 בנובמבר, 2022

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
67,449	75,717	48,797
183,824	161,198	369,112
-	-	7,531
56,679	* 46,388	52,596
136,827	145,344	117,768
-	50,573	-
1,162,932	1,124,095	1,632,206
1,607,711	1,603,315	2,228,010
46,852	38,484	11,286
1,347	1,423	1,822
60,624	53,145	99,938
119,644	49,577	181,957
3,606	3,650	11,396
342	11,669	-
2,197	2,634	1,500
18,488	18,488	20,473
253,100	179,070	328,372
1,860,811	1,782,385	2,556,382

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
 ניירות ערך סחירים
 חייבים ויתרות חובה
 נכסים בגין חוזים עם לקוחות
 חייבים בגין מכירת נכס בלתי מוחשי
 מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
 ומקרקעין לבנייה

נכסים לא שוטפים
 השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני
 חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
 מלאי מקרקעין לבנייה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו
 מיסים נדחים
 נכסי זכות שימוש
 נכסים בלתי מוחשיים

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור (4).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום			
31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ₪		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
405,293	297,561	330,093	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
369,801	345,918	387,985	אגרות חוב
40,380	69,022	69,049	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
69,410	* 66,787	78,344	זכאים ויתרות זכות
252,217	232,929	386,278	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,304	2,751	1,548	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
150,364	157,407	551,233	התחייבויות לבעלי קרקע
1,289,769	1,172,375	1,804,530	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	-	27,154	מיסים נדחים
50,681	137,721	88,534	אגרות חוב
50,681	137,721	115,688	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
47,309	47,309	47,309	הון מניות
497,601	497,601	503,301	פרמיה על מניות
(42,696)	(40,293)	(43,059)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
2,628	2,628	-	כתבי אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
19,174	19,174	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(23,959)	(74,433)	71,790	יתרת הפסד
520,377	472,306	618,835	
(16)	(17)	17,329	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
520,361	472,289	636,164	<u>סה"כ הון</u>
1,860,811	1,782,385	2,556,382	

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור (2).

22 בנובמבר, 2022			
ערן מגור	עו"ד יעקב אטרקצ'י	גדי קורן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
820,962	189,272	228,368	618,014	645,712	הכנסות ממכירת דירות
70,501	3,386	212	56,133	3,812	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
2,427	718	-	2,177	-	הכנסות משכר דירה
893,890	193,376	228,580	676,324	649,524	סה"כ הכנסות
(693,223)	(158,148)	(190,262)	(519,816)	(539,803)	עלות הדירות שנמכרו
(63,570)	(2,594)	-	(51,055)	(2,410)	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
137,097	32,634	38,318	105,453	107,311	רווח גולמי
(11,306)	(1,817)	(4,016)	(6,131)	(13,357)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,769)	(5,580)	(7,137)	(17,448)	(21,698)	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,377)	-	-	-	(9,547)	הוצאות אחרות
18,774	18,894	710	18,831	40,336	הכנסות אחרות
					התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
57,252	-	13,987	5,589	45,414	בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי
168,671	44,131	41,862	106,294	148,459	בניינים וקרקעות למכירה
					רווח תפעולי
9,182	149	158	536	371	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני
7,479	1,871	5,642	6,479	8,359	<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u>
(40,950)	(10,134)	(9,116)	(31,628)	(25,788)	הכנסות מימון
(33,471)	(8,263)	(3,474)	(25,149)	(17,429)	הוצאות מימון
144,382	36,017	38,546	81,681	131,401	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(30,848)	(8,182)	(8,977)	(18,622)	(21,163)	מיסים על ההכנסה
113,534	27,835	29,569	63,059	110,238	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(4,580)	(1,445)	(1,615)	(2,177)	(363)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
108,954	26,390	27,954	60,882	109,875	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2021	2022	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
113,533	27,835	29,081	63,059	109,753	רווח (הפסד) מיוחס ל:
1	-	488	-	485	בעלי מניות החברה
113,534	27,835	29,569	63,059	110,238	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
108,953	26,390	27,466	60,882	109,390	סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:
1	-	488	-	485	בעלי מניות החברה
108,954	26,390	27,954	60,882	109,875	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.4681	0.114	0.113	0.259	0.428	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.4679	0.114	0.112	0.259	0.426	רווח (הפסד) בסיסי
					רווח (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הונני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
110,238	485	109,753	109,753	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(363)	-	(363)	-	-	-	(363)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
109,875	485	109,390	109,753	-	-	(363)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה
(14,004)	-	(14,004)	(14,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
636,164	17,329	618,835	71,790	19,174	19,766	(43,059)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
63,059	-	63,059	63,059	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(2,177)	-	(2,177)	-	-	-	(2,177)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
60,882	-	60,882	63,059	-	-	(2,177)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
44,268	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	הנפקת מניות (*)
2,628	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (**)
(4,213)	-	(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
472,289	(17)	472,306	(74,433)	19,174	19,766	(40,293)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 378 אש"ח.

(**) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 22 אש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
614,214	16,841	597,373	48,713	19,174	19,766	(41,444)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2022
29,569	488	29,081	29,081	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,615)	-	(1,615)	-	-	-	(1,615)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
27,954	488	27,466	29,081	-	-	(1,615)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(6,004)	-	(6,004)	(6,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
636,164	17,329	618,835	71,790	19,174	19,766	(43,059)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	קרבן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרבן הון מהפרשי תרגום	קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות		
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
399,003	(17)	399,020	(102,268)	19,174	19,766	(38,848)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2021
27,835	-	27,835	27,835	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,445)	-	(1,445)	-	-	-	(1,445)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
26,390	-	26,390	27,835	-	-	(1,445)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
44,268	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	הנפקת מניות (*)
2,628	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (**)
472,289	(17)	472,306	(74,433)	19,174	19,766	(40,293)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 378 אש"ח.

(**) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ - 22 אש"ח..

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח											
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2021
113,534	1	113,533	113,533	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(4,580)	-	(4,580)	-	-	-	(4,580)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה
108,954	1	108,953	113,533	-	-	(4,580)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
44,268	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	הנפקת מניות (*)
2,628	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (**)
(4,213)	-	(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
113,534	27,835	29,569	63,059	110,238
(9,182)	(149)	(158)	(536)	(371)
3,671	989	789	2,934	2,241
30,848	8,182	8,977	18,622	21,163
1,874	394	916	1,169	1,474
(18,774)	(18,774)	-	(18,774)	-
-	-	(4,291)	-	(4,291)
-	-	-	-	1,371
-	-	-	-	(40,136)
(57,252)	-	(13,987)	(5,589)	(45,414)
(48,815)	(9,358)	(7,754)	(2,174)	(63,963)
(15,347)	* 5,065	(21,199)	* 4,314	(12,496)
(30,259)	(57,090)	47,387	(5,130)	90,416
143,442	102,253	(5,332)	134,925	19,059
109,185	* (37,758)	(59,275)	* 127,099	163,772
207,021	12,470	(38,419)	261,208	260,751
(13,603)	(8,521)	(9,888)	(8,525)	(23,464)
(50,152)	(10,941)	(11,190)	(39,514)	(32,423)
(63,755)	(19,462)	(21,078)	(48,039)	(55,887)
207,985	11,485	(37,682)	274,054	251,139
(91,127)	(54,055)	49,376	(68,501)	(185,288)
-	-	(3,240)	-	(3,240)
(25,884)	(5,389)	(189)	(6,234)	(858)
(837)	(261)	-	(596)	(5,158)
-	-	-	-	(16,500)
-	-	-	-	(6,382)
4,298	(2,472)	192	(2,516)	1,421
-	-	-	-	12,500
57,392	-	-	6,819	-
(719)	(53)	(799)	(455)	(3,089)
(56,877)	(62,230)	45,340	(71,483)	(206,594)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח 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 (הכנסות) מימון, נטו
רווח ממכירת נכס בלתי מוחשי
שיערוך ניירות ערך סחירים
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
רווח מעליה לשליטה בחברה שאוחדה
לראשונה
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים
וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה,
יחידות דור למכירה ומקרקעין לבניה
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם
לקוחות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות
ובמקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:
מיסים ששולמו
ריבית ששולמה

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

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2(4).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
(173,616)	(33,485)	(85,099)	(281,348)	(106,643)
(2,046)	(499)	(484)	(1,567)	(1,427)
46,896	46,896	-	46,896	3,072
75,639	75,639	98,858	75,639	123,808
(4,213)	-	(6,004)	(4,213)	(14,004)
(137,000)	(18,000)	(40,500)	(73,000)	(68,000)
(194,340)	70,551	(33,229)	(237,593)	(63,194)
(122)	(45)	(6)	(64)	(3)
(43,354)	19,761	(25,577)	(35,086)	(18,652)
110,803	55,956	74,374	110,803	67,449
67,449	75,717	48,797	75,717	48,797

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 ומאחרים, נטו
 פירעון התחייבות בגין חכירה
 הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
 פירעון אגרות חוב
 מזומנים, נטו - פעילות מימון
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי
 מזומנים
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
 התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

אלפי ש"ח	
2,856	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) *
(178,710)	נכסים שאינם שוטפים *
(1,987)	מוניטין
31,443	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,935	הלוואות מבעלי עניין
18,442	התחייבות מסים נדחים
60,643	ביטול השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
40,136	רווח בגין מדידה מחדש של השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16,860	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,382)	מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו * ראה בהרחבה ביאור 4 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 8 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 למעט ישום תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית, כמפורט להלן:

1. תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

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

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

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וצידוד המשמשים למילוי החוזה). התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה.

3. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת עריכת הדוחות לשנת 2021, נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהפרשה לבדק ואחריות והכרה בנכס שיפוי מנגד. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים, ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה, כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מאוחדים מתוקנים של החברה, לשנת 2020. השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 הינן: גידול של 23,044 אלפי ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה, וגידול של 23,044 אלפי ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות. התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

ב. (1) ביום 15 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0313 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בכפוף לאישור האסיפה הכללית, הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 94 מיליוני ש"ח. כמו כן אישר דירקטוריון החברה כי החל משנת 2022 יחולק הדיבידנד בשני מועדים: האחד לאחר אישור הדוחות החצי שנתיים (דוחות הרבעון השני) והשני מיד לאחר אישור הדוחות השנתיים. בכל מקרה הדיבידנד לא יעבור את המדיניות שאושרה בדירקטוריון החברה לפיה יחולק דיבידנד עד לשיעור של 25% מהרווח הנקי ללא רווחים הנובעים התאמות שווי של נדל"ן להשקעה. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו שולם הדיבידנד האמור במלואו.

(2) ביום 23 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 6,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.02339 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 1 בספטמבר 2022 ויום התשלום יהיה ביום 8 בספטמבר 2022.

הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 92 מיליוני ש"ח. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו שולם הדיבידנד האמור במלואו.

ג. ביום 28 באפריל 2022 התקשרה חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן: "אאורה ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם הליווי" ו"הפרויקט"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-520 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות

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

האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. החברה ערבה כלפי המממנים לכלל ההתחייבויות של אאורה ישראל מכוח הסכם הליווי. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.5% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות בשיעור 0.64%-0.8% לשנה בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות.

כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. עוד יצוין כי שיווק הפרויקט החל בחודש מרץ 2022 ועד מועד חתימה על דוחות כספיים אלו נחתמו 78 עסקאות מתוך 209 יח"ד לשיווק.

בפרויקט. בהתאם לאמור לעיל, בכוונת אאורה ישראל להוציא הודעת פינוי לדיירים הוותיקים ולהתחיל בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי- בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023.

ד. ביום 14 במרץ 2022 אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "סי אבן"), עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן: "מחאמיד תאופיק"), בהסכם שעניינו מכירת זכויות והתחייבויות מחאמיד תאופיק עפ"י "הסכם לסיחור אופציה" בין מחאמיד תאופיק לבין תל עדשים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה"), באופן שסי אבן תיכנס בנעלי מחאמיד תאופיק בהסכם לסיחור אופציה, IS-AS, לרכישת זכויות האגודה לקבלת זכויות חכירה ב-3 מגרשים במסגרת תמ"ל 1021 (עפולה מול העמק), בפטור ממכרז וזאת תמורה לסך של כ- 6.2 מיליוני ש"ח למנהלי ההסדר של מחאמיד תאופיק. עוד התחייבה סי אבן לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בתוספת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת עפולה הצעירה בשטח כולל של כ- 18 דונם וחלה עליהם תב"ע מאושרת. ובכוונת החברה להקים על המגרשים 129 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד והחברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל במהלך שנת 2023.

ה. ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברה בבעלות פרטית בשם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבקו בת ים") ועם בעל השליטה בה בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווה לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבקו בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בשד' העצמאות 28 בת ים. במסגרת הפרויקט צפויות להיירס 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם, ותחתן בכוונת פיבקו בת ים להקים 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ- 200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות. ההכנסות ממכירת יחידות הדיור בפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ- 275 מיליוני ש"ח, והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 50-45 מיליוני ש"ח. ביום 17 במאי 2022 קיבלה החברה היתר בניה מלא עליו יוקם פרויקט אאורה פיבקו בת ים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). בהתאם לאמור, במהלך חודש נובמבר 2022 הוציאה פיבקו בת ים הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי הבינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023. כמו כן, במהלך חודש נובמבר 2022 חתמה פיבקו בת ים על הסכם ליווי פינוסי לפרויקט והחלה בשיווקו.

עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח לפני השפעת המס, הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

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

1. במהלך שנת 2022, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות ב- 24 פרויקטים לביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית במספר מוקדים ברחבי הארץ. במסגרת פרויקטים אלו צפויות להיכנס 2,028 יח"ד קיימות ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 8,352 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וציבור עם פיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בערים הנבחרות וע"פ תוכניות מקודמות במס' פרויקטים. עם בחירתה של החברה על ידי נציגויות הדיירים בפרויקטים האמורים, בכוונת החברה לקדם מול עורכי הדין של בעלי הזכויות הוותיקים בפרויקטים השונים, הסכמי פינוי-בינוי ולהתחיל בהחמתם על ההסכמים. במקביל, תפעל החברה להכרזת המתחמים כ-"מתחמי פינוי- בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק וכן, לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטים של פינוי- בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת פרויקטים אלו אל הפועל כמפורט לעיל, היתרי הבניה לפרויקטים צפויים להתקבל בעוד כ-3-8 שנים ממועד זה.
2. בהמשך לביאור 16 ג (3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך חודש מרץ 2022 הומצאה לחברה בקשה נוספת לאישור תובענה כנגדת בעל השליטה בחברה, וכנגד צדדים אחרים (להלן: "בקשת האישור") מטעם מבקש אחר, באותו עניין, אשר הטענות בה דומות בעיקרן לאלו שעלו מבקשת האישור. ביום 10.4.2022 הגישו המבקשים הודעה ובקשה לפיה אלו הגיעו להסכמות בדבר ניהול משותף של ההליך, משכך בחודש מאי 2022 אישר בית המשפט לשני המבקשים להגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת מתוקנת ומאוחדת. בקשה זו תכלול את כל הראיות, הטענות והעילות שבשתי הבקשות. ביום ראשון ביוני 2022 הוגשה הודעה מטעם המבקשים על הגשת כתב תביעה מתוקן ומאוחד, הבקשה המאוחדת כוללת שילוב של טענות שעלו בבקשות המתחרות ובבקשת התיקון. לפי החלטות בית המשפט התשובות לבקשה המאוחדת תוגשנה עד ליום 24 באוקטובר 2022 והתגובה לתשובות האמורות תוגש עד ליום 25 בדצמבר 2022, בנוסף, נקבע דיון מקדמי ליום 12 בינואר 2023.
- ח. במהלך שנת 2022 ולאחר שהושלמו כל התנאים לביצוע פרויקט אאורה רמת-חן (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), לפי הסכם הפינוי-בינוי, ולאחר שהועמדו כל הערבויות לטובת הדיירים הוותיקים אשר הסתכמו בכ-0.5 מיליארד ש"ח, החלה החברה בעבודות ההריסה של הבניינים הקיימים והתחלת ביצוע הפרויקט. הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב-3 מגדלים מפוארים בני 30 קומות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור. 154 יח"ד בפרויקט ושטחי המסחר במלואם יוקצו לבעלי הדירות הוותיקים, ו-368 יח"ד בפרויקט מיועדות לשיווק על ידי אאורה ישראל. בחודש יולי 2022 התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר מלא לפרויקט. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו נחתמו 140 חוזים מתוך 368 יח"ד לשיווק בפרויקט. הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהפרויקט מסתכם לסך של כ-243 מיליוני ש"ח. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בעלות המקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, החברה החלה להכיר בתוצאות הפרויקט לראשונה בדוחות כספיים אלו, ליום 30 בספטמבר 2022 הכירה החברה ברווח גולמי מהפרויקט בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15 בסך של כ-6 מיליוני ש"ח.
- ט. בהמשך לביאור 16 ג (ג) ו-19 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר החלטה חוזרת שניתנה על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, המשיבה את התביעה לערכאה קמא ("בית המשפט בערכאה הראשונה") לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות, עודכנה החברה מעורכי דינה בארה"ב כי בית המשפט בערכאה הראשונה קיבל את עמדת התובעת האמורה בדבר פסיקת הפיצויים, ופסק כי על החברה לשלם סכום של כ-1.3 מיליון דולר ארה"ב בתוספת הפרשי ריבית נהוגים על פי הדין בארה"ב, ובמונחים עכשוויים סך של כ-5.4 מיליוני דולר ארה"ב. נכון ליום 30 ביוני 2022 מלוא סכום פסק הדין הופרש בספרי החברה. ביום 31 באוגוסט 2022, נכנס לתוקף הסדר פשרה בין הצדדים להליכים המשפטיים המתנהלים בישראל ובניו-יורק, לפיו החברה תשלם לצד שכנגד בהליכים האמורים בישראל ובניו-יורק סכום הנמוך מהסכום שנפסק בעבר על ידי בית המשפט, וכל המחלוקות וההליכים המשפטיים בין הצדדים, בקשר לכל עניין שהוא, יבואו לכדי סיום סופי, מלא ומוחלט, בקשר לכל עניין שהוא, בהתאם לקבוע במסמכי ההסדר. ביום 6 בספטמבר 2022 התקבל פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב המאשר את הסדר הפשרה. עוד יצוין, כי בגין כל סכום הפשרה נרשמה בעבר הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה, ולכן להסכם הפשרה לא הייתה השפעה על תוצאות החברה ברבעון השלישי לשנת 2022. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו שילמה החברה את מלוא סכום הפשרה ובכך הליך הגיע לסיומו.

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

י. בחודש אפריל 2019 החלה החברה בביצוע עבודות הריסה ובניית פרויקט אאורה סיטי בחדרה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") בהתאם להיתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל. בחודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט עבור 364 יח"ד וכן, בהחלטת הוועדה להיתר קבעה הוועדה המקומית כי תתמוך בקידום תוכנית לתוספת של כ- 100 יח"ד נוספות בפרויקט. ביום 20 בנובמבר 2022 התקבלה החלטת וועדה מקומית חדרה לאשר בתנאים תוספת של 103 יח"ד נוספות לפרויקט להפקדה בוועדה המחוזית. להערכת הנהלת החברה אישור התוכנית בוועדה המחוזית יתקבל בשנה הקרובה כך שתתקיים רציפות הביצוע של הפרויקט כולל התוספת של יח"ד החדשות.

עוד יצוין כי לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי. ליום 30 בספטמבר 2022 הכירה החברה ברווח גולמי מהפרויקט בהתאם להוראות תקן בינלאומי 15 IFRS בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח.

יא. בהמשך לאמור בבאור 7 (ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בדבר הוצאת צו תחילת עבודות על ידי נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר 553-0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב') (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). החברה פועלת בהתאם להוצאת היתרי בניה בפרויקט. החברה חתומה במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן בסעיף זה: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להתחיל בחציון הראשון לשנת 2023, בכפוף לקבלת היתרי בנייה, וצפויות להימשך כ- 3.5 שנים. יצוין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך החציון הראשון בשנת 2023.

במהלך חודש מאי 2022 החלה בשיווק הפרויקט. במהלך חודש יולי 2022, החברה סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו החברה מכרה 101 יח"ד מתוך 330 יח"ד לשיווק.

ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות.

עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. במהלך הרבעון השני לשנת 2022 הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 18.9 מיליוני ש"ח לפני השפעת המס, הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

יב. במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אוננו. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.

במהלך חודש מרץ 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו החברה מכרה 78 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות

באור 3: - אירויעים משמעוטיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

לבנית שטחי מסחר. במהלך הרבעון השני לשנת 2022 הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ – 12.5 מיליוני ש"ח לפני השפעת המס, הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

ג. במהלך חודש אוגוסט 2022 החלה החברה בשיווק הפרויקט פרויקט אמפייר רמת גן – מגדל התמרים מגדים הכולל 198 יח"ד (חלק החברה לשיווק הינו 110 יח"ד) ונכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו הדוחות החברה מכרה 45 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ – 3.1 מיליוני ש"ח לפני השפעת המס, הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

ד. במהלך חודש יולי 2022 החברה החלה בשיווק פרויקט בן שמן מגרש 104 (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") הכולל 102 יח"ד לשיווק. נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו מכרה החברה 51 יח"ד מתוך 102 יח"ד לשיווק. החברה חתמה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי לכלל הפרויקט, לרבות מתן הלוואה למימון רכישת המקרקעין בשלב ראשון, וזאת עד לקיום מלוא התנאים לפתיחת חשבון הליוי. עוד יצוין כי למועד חתימה על דוחות אלו, היתר חפירה ודיפון נמצא בשלב של הפקה וחתימות, היתר מלא נבדק ונמצא לפני שיבוץ לדין בוועדה.

טו. במהלך שנת 2021 החלה החברה בשיווק פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א') (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") הצפוי לכלול 168 יחידות דיור חדשות (חלק החברה לשיווק הינו 108 יח"ד). יצוין כי בקשר עם פרויקט זה החברה נמצאת בטיטות סופיות של הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. להערכת הנהלת החברה, הסכם ליווי צפוי להיחתם עד לתום שנת 2022. תוכנית העיצוב האדריכלית של הפרויקט אושרה והחברה הגישה בקשות להיתרי בניה מלאים בהתאם לתב"ע המאושרת וללא בקשות להקלות. הבקשה לקבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון נבדקה ומשובצת לדין בוועדה. הבקשה להיתר מלא נמצאת בבדיקה, טרם הכנסתה לדין בוועדה המקומית.

עלות המקרקעין שהוכרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ – 7.6 מיליוני ש"ח לפני השפעת המס, הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו נמכרו 39 מתוך 108 יח"ד למכירה בפרויקט.

טז. (1) ביום 6 ביוני 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 26,040,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 962 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 102,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שתוקצנה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב כפי שתוארו בדוח הצעת המדף ובתשקיף המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב שהונפקו במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום

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

אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו

במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15 עד 15 לחוק), התש"ס-2000.

(2) ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-99,383 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 207,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב כפי שתוארו בדוח הצעת המדף ובתשקיף המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב המונפקות

במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית כאמור כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15 עד 15 לחוק), התש"ס-2000.

באור 4: - צירוף עסקים

ברבעון הראשון לשנת 2022, השלימה אאורה ישראל עסקה לרכישת 30% נוספים מהון המניות של ק.מ.א. (במהלך חודש פברואר 2022 רכשה החברה 5% מהון המניות של ק.מ.א, ובמהלך חודש מרץ 2022 רכשה החברה 25% נוספים), המחזיקה בפרויקט מ.ע.ר 3א' במרכז העיר לוד. מתחם הפרויקט כולל מקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. למתחם תב"ע מאושרת לכ-322 יח"ד וכ-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה לקדם בקשות להיתרי בנייה על המתחם שיכללו הקלות (בסמכות ועדה מקומית) בכמות יח"ד בפרויקט, כך שלהערכת החברה יוקמו בפרויקט כ-360 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה. להערכת החברה, קבלת היתרי בנייה לפרויקט, חתימה על הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ופתיחת השיווק צפויים להתממש במהלך החציון השני של שנת 2022. עסקת הרכישה בוצעה בהתאם לשווי של כ-220-200 מיליוני ש"ח שנקבע למקרקעי פרויקט. עובר למועד רכישה זו החזיקה החברה (בעקיפין) ב-51% מהונה המונפק של ק.מ.א, וב-50% מזכויות ההצבעה בה על פי הסכם בעלי מניות בין החברה לבין בעלי מניותיה האחרים של ק.מ.א. כחלק מהסכמי בעלי המניות זכאית ק.מ.א לקבל מהחברה שירותי ניהול להם התחייבה החברה בהסכם השותפים. שירותי הניהול כוללים: ניהול פיננסי, ניהול הנדסי, פיקוח על הבניה, תכנון, מיתוג, פרסום, רישום פרצלציות וטיפול ברוכשים.

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

עם השלמת העסקה המתוארת לעיל (לאחר רכישת ה-25% הנוספים), מחזיקה החברה (באמצעות אאורה ישראל) בשיעור של 81% מהון מניותיה של ק.מ.א וכן תהא בעלת השליטה בק.מ.א, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (IFRS3). כפועל יוצא, החברה איחדה ברבעון הראשון לשנת 2022 לראשונה את דוחותיה הכספיים של ק.מ.א.

לאור הוראות IFRS3, בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערוך ההשקעה הקודמת במניות ק.מ.א לשווי הוגן, הכירה החברה ברווח מעליה לשליטה בק.מ.א בסך של כ-40.1 מיליוני ש"ח, אשר נרשמו במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

באור 4: - צירוף עסקים (המשך)

החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בק.מ.א לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של ק.מ.א. יובהר כי מאחר וחברת ק.מ.א הינה חברה פרטית, מחירי שוק מצוטטים של מניותיה לא היו זמינים, ראו הרחבה להלן לעניין עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה. השווי ההוגן בהתאם לעבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הזמנית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת ק.מ.א במועד הרכישה, הינו כדלקמן:

שווי הוגן זמני	
אלפי ש"ח	נכסים שוטפים:
208	מזומנים ושווי מזומנים
157,442	מלאי בניינים ודירות למכירה
157,650	
	נכסים לא שוטפים:
21,268	נדל"ן להשקעה
21,268	
178,918	
	התחייבויות שוטפות:
31,443	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
41	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
227	זכאים אחרים ויתרות זכות
40,026	הלוואות מבעלי עניין
71,737	
	התחייבויות לא שוטפות:
18,442	התחייבויות מיסים נדחים
90,179	סה"כ התחייבויות
88,739	נכסים מזוהים נטו
(16,860)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,985	מוניטין הנובע מהרכישה
73,864	סך עלות הרכישה

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 73,864 אלפי ש"ח וכללה תשלום בסך של כ- 22,797 אלפי ש"ח (מתוכו שולמו למועד הרכישה סך של כ- 6,590 אלפי ש"ח ויתרת הסכום נרשמה כנגד זכאים בגין מניות, אשר שולמה עד למועד חתימה על דוחות כספיים אלו). נכון ליום 30 ביוני 2022 שולמו סך של כ- 19,797 ויתרת תמורת הרכישה בסך של כ-3 מיליוני ש"ח שולמה לאחר תאריך המאזן.

יתרת תמורת העסקה, בסך של כ- 51,067 אלפי ש"ח, משקפת את השווי ההוגן של ההשקעה שהיתה קיימת בחברה הנרכשת במועד השגת השליטה ואשר עד למועד השגת השליטה נמדדה לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 28. יצוין כי, כמתאפשר בהתאם להוראות IFRS3 לעניין הקצאת עלות הרכישה, עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הינה זמנית.

באור 4: - צירוף עסקים (המשך)

עלות הרכישה

אלפי ש"ח	
22,797	תמורת הרכישה
51,067	שווי הוגן של השקעה קיימת במועד הרכישה
73,864	סך עלות הרכישה
	<u>מזומנים אשר נבעו מהרכישה שימשו לרכישה</u>
208	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(6,590)	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה (נכון למועד הרכישה חלק מהתמורה נרשם כנגד זכאים)
(6,382)	מזומנים, נטו ששימשו לרכישה

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

באור 5: - נדל"ן להשקעה בהקמה

קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום הערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים.

להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן, לפי שיטות הערכה שונות.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה (קרקעות פנויות) (רמה 3).

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

באור 5: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשד)

עליה/ירידת ערך שהוכרה בשנת 2022 (אלפי ש"ח)	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2022 (אלפי ש"ח)	תיאור הנכס שנמדד
12,516	3	גישת ההשוואה	15,020	מסחר פרויקט האורן קריית אונו
18,911	3	גישת ההשוואה	22,040	מסחר פרויקט רמת השרון שלב ב'
3,181	3	גישת ההשוואה	3,546	מסחר פרויקט אמפייר רמת גן (מגדל מגדים תמרים)
7,642	3	גישת ההשוואה	8,511	מסחר פרויקט ONLY גבעתיים
3,164	3	גישת ההשוואה	3,477	מסחר פרויקט אאורה פיבקו בת ים

באור 6: - 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.

סה"כ	הכנסות			בנייה למגורים
	התאמות	יחסו שלא	אחר (נכסים מניבים)	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
649,524	(861)	-	4,673	645,712
45,414	-	-	45,414	-
148,459	(391)	-	45,860	102,990
371				
(17,429)				
(21,163)				
110,238				

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2022

סה"כ הכנסות המגזר
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח מגזרי
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשד)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		אחר (נכסים הוצאות) שלא יוחסו	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
228,580	(290)	-	502	228,368
13,987	-	-	13,987	-
41,862	(169)	-	14,368	27,663
158				
(3,474)				
(8,977)				
29,569				

סה"כ הכנסות המגזר
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח מגזרי
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2021

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		אחר (נכסים הוצאות) שלא יוחסו	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
676,324	(911)	-	59,221	618,014
5,589	-	-	5,589	-
106,294	(603)	-	30,953	75,944
536				
(25,149)				
(18,622)				
63,059				

סה"כ הכנסות המגזר
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח מגזרי
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2021

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		אחר (נכסים הוצאות) שלא יוחסו	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
193,376	(281)	-	4,385	189,272
44,131	(173)	-	20,022	24,282
149				
(8,263)				
(8,182)				
27,835				

סה"כ הכנסות המגזר
רווח מגזרי
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

		הכנסות			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021</u>	
סה"כ	התאמות	שלא יוחסו (הוצאות)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים		
<u>מבוקר</u>						
<u>אלפי ש"ח</u>						
893,890	(1,256)	-	74,184	820,962		סה"כ הכנסות המגזר
56,007	-	-	56,007	-		עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
168,671	(827)	-	83,421	86,077		רווח מגזרי
9,182						חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(33,471)						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(30,848)						הוצאות מימון, נטו
113,534						מיסים על ההכנסה
						רווח נקי לשנה

באור 7: - 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 2021		30 בספטמבר 2021		30 בספטמבר 2022	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
<u>אלפי ש"ח</u>					
444,639	420,482	512,978	483,639	482,684	476,519
444,639	420,482	512,978	483,639	482,684	476,519

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

באור 8: - השפעות משבר הקורונה

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר התפשטות נגיף הקורונה, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל, אשר הביא לירידה דרמטית בתחלואה וכתוצאה מכך, הגבלות התנועה וההתקהלות שהטילה המדינה כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית. יחד עם זאת במהלך שנת 2021 נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020. במהלך הרבעון השני לשנת 2021 החל מבצע חיסונים במנה השלישית (בוסטר) של האוכלוסייה המבוגרת ובסיון גבוה, ולאחריו במהלך תקופת הדוח לכלל האוכלוסייה. מנת הבוסטר גרמה להאטה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית וכתוצאה מכך הוסרו חלק מההגבלות בצורה משמעותית. להערכת החברה, התפרצות מחודשת של הנגיף והטלת מגבלות נוספות עשויה להשפיע לרעה על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 ועד למועד דוח זה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהשלכות נגיף הקורונה. למרות זאת, להערכת החברה לא ניתן להעריך באופן מהימן את היקף ההשלכות העתידיות של התפשטות הנגיף או התפרצותו המחודשת על הכלכלה העולמית בכלל והמשק הישראלי בפרט.

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")
מחודש אוגוסט 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2020 .

1. דוח סקירה מיום 22 בנובמבר 2022, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 בנובמבר 2022, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
22 בנובמבר 2022

A member firm of
Moore Stephens International
Limited - members in
principal cities throughout
the world

אאורה השקעות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 בספטמבר 2022

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 20,685 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 205 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה חודשים ורווח בסך של 9 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון**

**בני ברק,
22 בנובמבר, 2022**

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

ראשי: דרך בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר. 2, בני ברק 5120149, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il E mail: master@lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 7, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 02-6400600, פקס' 02-5000140 E mail: main@lionorljl.com
רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777507, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: office@melocpa.co.il

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
7,129	60,904	21,315	מזומנים ושווי מזומנים
841	2,662	14,927	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	7,524	ניירות ערך סחירים
33,229	* 31,111	27,633	חייבים ויתרות חובה
28,027	-	87,655	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
543,108	581,610	554,588	הלוואות לחברות מוחזקות
344,825	385,166	355,575	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
957,159	1,061,453	1,069,217	
			נכסים לא שוטפים
216,322	167,255	292,564	השקעות בחברות מוחזקות
5,390	2,577	21,485	מלאי קרקעות לבניה
13,536	13,536	22,040	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,999	4,020	-	מסים נדחים
644	717	605	רכוש קבוע, נטו
238,891	188,105	336,694	
1,196,050	1,249,558	1,405,911	

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף ב'1'.

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
58,743	73,696	48,323
369,801	345,918	387,985
9,810	12,734	14,333
103,784	121,600	67,642
56,247	59,864	146,232
-	4,658	-
26,607	* 21,061	27,220
624,992	639,531	691,735
-	-	6,807
50,681	137,721	88,534
50,681	137,721	95,341

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
 התחייבויות לבעלי קרקע
 יתרות זכות של חברות מוחזקות
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות
 מסים נדחים
 אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 כתבי אופציה
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
 קרן מפעולות עם בעלי עניין
 רכיב הוני באגרות חוב להמרה
 יתרת רווח (הפסד)
 סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף ו'ב'.

ערן מגור סמנכ"ל הכספים	עו"ד יעקב אטרקצ"י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	22 בנובמבר, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	----------------------------	------------------------------	---

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
159,474	54,869	92,870	97,502	256,533	הכנסות
20,292	1,530	212	6,727	3,812	הכנסות ממכירת דירות הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
105,559	23,842	16,813	54,039	77,176	חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
285,325	80,241	109,895	158,268	337,521	סה"כ הכנסות
(134,235)	(46,212)	(73,557)	(83,766)	(207,249)	הוצאות
(16,870)	(872)	-	(5,090)	(2,410)	עלות הדירות שנמכרו עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
2,501	-	-	2,501	18,911	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	119	710	56	200	הכנסות אחרות
(8,378)	-	-	-	(9,547)	הוצאות אחרות
(2,195)	(473)	(2,190)	(1,084)	(2,376)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(7,230)	(2,198)	(1,610)	(5,814)	(5,875)	הוצאות הנהלה וכלליות
(166,407)	(49,636)	(76,647)	(93,197)	(208,346)	סה"כ הוצאות
118,918	30,605	33,248	65,071	129,175	
425	111	6,167	169	7,415	הכנסות (הוצאות) מימון
(32,689)	(8,161)	(9,782)	(23,479)	(26,735)	הכנסות מימון הוצאות מימון
29,389	6,475	3,151	24,002	9,704	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(2,875)	(1,575)	(464)	692	(9,616)	
116,043	29,030	32,784	65,763	119,559	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,510)	(1,195)	(3,703)	(2,704)	(9,806)	מיסים על ההכנסה
113,533	27,835	29,081	63,059	109,753	רווח המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
					סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(4,580)	(1,445)	(1,615)	(2,177)	(363)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
108,953	26,390	27,466	60,882	109,390	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
113,533	27,835	29,081	63,059	109,753	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
					פחת והפחתות
297	74	81	223	230	מיסים על ההכנסה
2,510	1,195	3,703	2,704	9,806	חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות
(105,559)	(23,842)	(16,813)	(54,039)	(77,176)	הוצאות מימון, נטו
2,304	550	893	1,462	1,561	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
(29,389)	(6,475)	(3,151)	(24,002)	(9,704)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	1,371	שיערוך ניירות ערך סחירים
-	-	(4,291)	-	(4,291)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,501)	-	-	(2,501)	(18,911)	
(132,338)	(28,498)	(19,578)	(76,153)	(97,114)	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:</u>
(3,361)	* (153)	3,279	* (199)	3,129	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(11,798)	24,778	35,344	(49,551)	77,569	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
80,245	* (50,126)	(79,074)	* 118,710	(87,144)	
65,086	(25,501)	(40,451)	68,960	(6,446)	<u>מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:</u>
(37,689)	(8,873)	(8,002)	(28,953)	(22,714)	ריבית ששולמה
(5,100)	(5,100)	-	(5,100)	-	מיסים ששולמו
(42,789)	(13,973)	(8,002)	(34,053)	(22,714)	
3,492	(40,137)	(38,950)	21,813	(16,521)	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה</u>

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף ב'ב'.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
					שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
1,026	9,333	12,537	(3,192)	(12,349)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	(3,233)	-	(3,233)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(66)	-	(191)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	12,500	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(171)	-	-	(171)	-	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
77,552	(7,542)	(9,096)	38,271	(475)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
78,407	1,791	142	34,908	(3,748)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(130,319)	(7,811)	(2,778)	(115,366)	(10,421)	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
46,896	46,896	-	46,896	3,072	הנפקת אגרות חוב, נטו
75,639	75,639	98,858	75,639	123,808	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(4,213)	-	(6,004)	(4,213)	(14,004)	פירעון אגרות חוב
(137,000)	(18,000)	(40,500)	(73,000)	(68,000)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
(148,997)	96,724	49,576	(70,044)	34,455	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
(67,098)	58,378	10,768	(13,323)	14,186	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
74,227	2,526	10,547	74,227	7,129	
7,129	60,904	21,315	60,904	21,315	

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

1. א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה 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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת עריכת הדוחות לשנת 2021, נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים לשנת 2020, באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהפרשה לבדק ואחריות. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים, ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה, כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה, לשנת 2020.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 הינן: גידול של 2,636 אלפי ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה, וגידול של 2,636 אלפי ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות.

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021.

3. השפעות משבר הקורונה

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר התפשטות נגיף הקורונה, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל, אשר הביא לירידה דרמטית בתחלואה וכתוצאה מכך, הגבלות התנועה וההתקהלות שהטילה המדינה כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית. יחד עם זאת במהלך שנת 2021 נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020. במהלך הרבעון השני לשנת 2021 החל מבצע חיסונים במנה השלישית (בוסטר) של האוכלוסייה המבוגרת ובסיכון גבוה, ולאחריו במהלך תקופת הדוח לכלל האוכלוסייה. מנת הבוסטר גרמה להאטה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית וכתוצאה מכך הוסרו חלק מההגבלות בצורה משמעותית. להערכת החברה, התפרצות מחודשת של הנגיף והטלת מגבלות נוספות עשויה להשפיע לרעה על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 ועד למועד דוח זה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהשלכות נגיף הקורונה. למרות זאת, להערכת החברה לא ניתן להעריך באופן מהימן את היקף ההשלכות העתידיות של התפשטות הנגיף או התפרצותו המחודשת על הכלכלה העולמית בכלל והמשק הישראלי בפרט.

פרק ג'

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

דוח רבעוני 30 בספטמבר 2022

2022



מחדשים את ישראל

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

ההנהלה, 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 אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר ערן מגור, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

4. דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן - הדוח השנתי 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, היא 2021 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 שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

6. למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 התקופתי האחרון 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: 22 בנובמבר, 2022

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן מגור, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי לשנת 2022 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון 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: 22 בנובמבר, 2022

ערן מגור – סמנכ"ל כספים