

דוחרבועוני

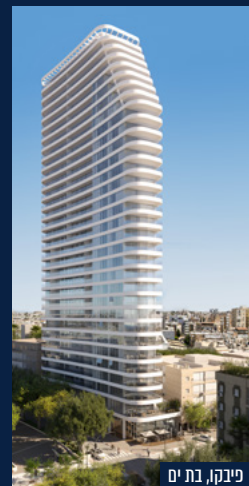
31
במרץ
20
23



האור, קריית אונט



רמת השרון



פיבוק, בת ים



אמפייר, רמת גן



בן שמן, לוד



מחדשים את ישראל

תוכן עניינים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

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



פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20
23

דוח רבעוני מרץ



מחדשים את ישראל

אארה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון אארה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

כללי

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

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם 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, 90 פרויקטים הכוללים כ- 40,945 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 31,555 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 81 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 36,458 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 27,237 יח"ד).

החברה הינה הגדולה והמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ובהתאם זכתה החברה מזה כשבע שנים ברציפות כחברה המובילה בארץ במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדל"ן ואתר מדל"ן. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים בני למעלה מ-200 יח"ד בתחום של התחדשות עירונית בשכונות מגורים, המשנים את פני השכונות בהן פועלת החברה ובתחום היזמות "המסורתית" (כגון עסקאות מכר או קומבינציה). החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום ההתחדשות העירונית, דבר הבא לידי ביטוי בכמות יח"ד אותם מקדמת החברה בתחום זה (כ-36,458 יח"ד). חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

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 נוגשת למכרזי קרקע ואינה מקבלת הצעות לגבי פרויקטים אשר חלקם העיקרי אינו נדל"ן למגורים. במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לז"א שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 61,000 מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2027 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, צופה החברה כי צפי ה-NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה צפוי להסתכם לסך של כ- 70 מיליוני ש"ח בשנה. יצויין כי בפרויקטים אלה התבעויות אושרו או שנמצאות בוודאות גבוהה של אישור התוכניות והיתכנותם בהם גבוהה (חלק מהפרויקטים נמצא בביצוע וחלק יכנסו לביצוע בשנה הקרובה). לחברה צבר פרויקטים רחב נוסף אשר בהם החברה מקדמת תוכניות בניין עיר שצפויות לכלול שטחי מסחר נוספים. בחודש מאי 2022, אישר דירקטוריון החברה להנהלת החברה לבחון אפשרות לאגד את כל הזכויות בנכסים המסחריים שיש ברשותה בחברה ייעודית אשר תחזיק בכל הנכסים המסחריים המניבים העתידיים ולבחון שותפות עם גופים מוסדיים או אחרים להשקעה בחברת המניבים. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תבעויות נוספות אותן מקדמת החברה.

הערכות החברה לגבי ההכנסות השנתיות הצפויות, לגבי צפי ה-NOI אישור התב"עות מהוות "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ומבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת פרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מהפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה בתאריך 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 01-23791-2023) (להלן: "דוח 2022"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

1.1.1

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

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

נכון למועד פרסום דוח זה החברה נמצאת בשלבי קלוזינג סופיים של שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס (בשני פרויקטים אלה השקיעה החברה למועד עריכת הדוחות את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס יועברו לקופת החברה). בשני פרויקטים אלה צפויים עד לסוף חודש מאי לעבור לקופת החברה כ-121 מיליון ש"ח. שני הפרויקטים הנוספים צפויים להבשיל באמצע שנת 2024 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של פרויקטים אלה, ובהם אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-220 מיליוני ש"ח נוספים. בנוסף תקבל הפניקס זכות קדימה להעמיד מסגרת התחייבות הונית כאמור בפרויקט חמישי נוסף (להלן בסעיף זה: "הפרויקט הנוסף"), ככל שיתקיימו תנאים מסוימים בקשר להבשלת הפרויקט הנוסף (שצפויה עד סוף שנת 2024), וזאת בתנאים דומים. בגין הפרויקט הנוסף הפניקס צפויה להעמיד מסגרת של כ-250 מיליוני ש"ח נוספים, בכפוף לאישור מוסדות הפניקס לגבי הפרויקט הנוסף בלבד.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פידיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה לפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל למעט זכויות וטו בנושאים מהותיים להגנה על זכויותיה. החברה תחתום על ערבות ושיפוי בקשר להתחייבויות אאורה ישראל לפי ההסכם. מימוש ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים נהוגים ביחס לפרויקטים.

החברה צופה כי ההסכם האמור ומימושו יסייעו לה בקידום והרחבת פעילותה תוך שיפור היחסים הפיננסיים וחזוק איתנותה הפיננסית של החברה וכן יקטינו את היקף גיוס החוב הנדרש לצרכי פעילותה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 01-034366-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הנתונים החזויים וההערכות בדוח זה לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה למועד זה ביחס למידע בנוגע לאירועים עתידיים אשר התקיימותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה.

קידום ביצוע בפרויקטים והתחלות בנייה חדשות

1.1.2

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן קידמה החברה עוד פרויקטים לקראת תחילת ביצועם במהלך שנת 2023. נכון למועד הדוח החברה נמצאת בשיווק וביצוע של 13 פרויקטים שונים ברחבי הארץ (10 מתוכם בביצוע) עם למעלה כ-3,300 יח"ד חדשות. מתוך פרויקטים **בביצוע** כ-65% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנת 2025-2026. כמו כן החברה בשלבי פינוי דיירים ב-4 פרויקטים נוספים אשר בהם החברה החלה בשיווקם ותחל את הביצוע במהלך הרבעון השני והשלישי לשנת 2023. בפרויקטים אלה צפויים להתווסף לביצוע עוד כ-933 יח"ד חדשות אשר גם בהם (עוד טרם החל הביצוע) נמכרו במוצע כ-35% מיח"ד לשיווק.

סה"כ ברבעון הראשון לשנת 2023 מכרה החברה 59 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 29,340 ש"ח (כולל מע"מ) וזאת לעומת מכירות של 112 יח"ד במחיר ממוצע למ"ר של 26,890 ש"ח (כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום דוחות אלה מכרה החברה 26 יח"ד נוספות במחיר ממוצע של 34,050 ש"ח למ"ר (כולל מע"מ).

קידום רישוי בפרויקטים של החברה

1.1.3

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

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעויות וחתומת דיירים בעוד 66 פרויקטים אשר כוללים כ- 33,820 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 25,799 יח"ד. ב-27 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67% שזהו הרוב הנדרש עפ"י החוק לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית.

עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

1.1.4.

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

תמצית נתונים כספיים			
1-12/2022	1-3/2022	1-3/2023	
139,443	33,791	45,923	רווח גולמי כולל של החברה
138,041	33,298	45,923	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
16.3%	15.81%	16.51%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
200,112	58,436	39,405	רווח תפעולי
27,847	6,730	7,139	הוצאות מימון, נטו
141,009	49,111	25,053	רווח נקי
45.6%	43.6%	43.2%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לרבעון הראשון לשנת 2023 הסתכם בכ- 46 מיליוני ש"ח (16.5% מהמכירות) לעומת כ- 34 מיליוני ש"ח (15.8% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 35% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ- 4.4% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי לרבעון הראשון לשנת 2023 הסתכם בכ- 39.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 58.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 32% בעיקר בשל הכרה ברווח חד פעמי ברבעון המקביל אשתקד עקב עליה לשליטה בחברה בת. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול של כ- 6% בין הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליה בשיעור ריבית הפריים המשפיעה על פרויקטים שבליוי בנקאי, הגידול בהוצאות המימון קוזז בחלקו מרווחי שיערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2023 לכ- 43.2% לעומת 43.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה הסתכם לרבעון הראשון לשנת 2023 בכ- 25 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 49 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 49% שנובעת בעיקר מהכרה ברווח חד פעמי בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליה לשליטה בחברת בת כאמור בסך של כ- 40 מיליוני ש"ח. בניטרול הרווח מעלייה לשליטה כאמור הרווח הנקי של החברה לרבעון הראשון לשנת 2023 עלה מ-9 מיליון אשתקד ל-25 מיליון וזאת לנוכח שיפור בכל הפרמטרים התפעוליים של החברה.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, קידום ורישוי הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

1-12/2022	1-3/2022	1-3/2023	סעיף
845,203	210,593	278,220	הכנסות ממכירת יח"ד
3,812	1,698	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
849,015	212,291	278,220	סה"כ הכנסות
(707,162)	(177,295)	(232,297)	עלות היח"ד שנמכרו
(2,410)	(1,205)	-	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
139,443	33,791	45,923	רווח גולמי
(19,556)	(3,920)	(5,579)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(29,320)	(7,200)	(8,899)	הוצאות הנהלה וכלליות
30,627	35,765	6	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
78,918	-	7,955	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200,112	58,436	39,406	רווח תפעולי
(27,847)	(6,730)	(7,140)	הוצאות מימון, נטו
568	154	167	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני
172,833	51,860	32,433	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(31,824)	(2,749)	(7,380)	מיסים על הכנסה
141,009	49,111	25,053	רווח נקי לתקופה
2,655	43	2,053	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
143,664	49,154	27,106	רווח כולל לתקופה

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

(א) הכנסות

ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הכנסות החברה ממכירות יח"ד לסך של כ- 278 מיליוני ש"ח לעומת כ-210 מיליוני בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של כ-32%. השינוי נובע מכניסה לביצוע של פרויקט האורן בקריית אונו בתקופת הדוח, וכן מהתקדמות ביצוע בפרויקטים משמעותיים של החברה (רמת חן, אאורה סיטי בחדרה, 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 בשנת 2023 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 הראשון לשנת 2023 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בלבד בכ-46 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.5% מסך ההכנסות ממכירת יח"ד של החברה לעומת רווח גולמי של כ-33 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-15.8% מסך ההכנסות של החברה ממכירת יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהכרה ברווחיות של פרויקטים חדשים עם שיעור רווחיות גבוה מבעבר.

(ד) הוצאות מכירה ושיווק

ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-5.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-38%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפתחת שיווק של מספר פרויקטים משמעותיים החל מסוף שנת 2022 (אאורה פיבקו בת-ים, רמת השרון שלב ב', פרויקט האורן בקריית אונו, ONLY גבעתיים, אאורה EMPIRE רמת גן).

(ה) הוצאות הנהלה וכלליות

ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-8.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-7.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-22%. 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

עיקר השינוי בסעיף בין רבעון הראשון לשנת 2023 לרבעון הראשון לשנת 2022 נובע מעלייה לשליטה ברבעון הראשון אשתקד בחברה כלולה אשר הניבה לחברה הכנסה חד פעמית וכן הוצאה הקשורה בתביעה בארה"ב אשר שניהם הביאו להכנסה של כ-35 מ"ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

ברבעון הראשון לשנת 2023 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ-8 מ"ש"ח (לפני השפעת המס) בגין נדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקטים שונים של החברה.

(ח) רווח תפעולי

ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכם הרווח התפעולי לסך של כ-39 מיליוני ש"ח לעומת כ-58 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה קיטון של כ-33% שנובע בעיקרו מהקיטון בסעיף הכנסות אחרות. בניטרול השפעת הכנסות אחרות והפרשי שיערוך הרווח התפעולי של החברה הסתכם ברבעון הראשון לשנת 2023 לכ-31 מיליוני ש"ח לעומת כ-23 מיליוני ש"ח וזאת לאור שיפור בכל המדדים התפעוליים של החברה.

(ט) הוצאות מימון

ברבעון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-7.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהוות גידול של כ-6%. הגידול נובע בעיקרו מעליה בשיעור ריבית הפריים המשפיעה על החוב בפרויקטים שבליוי, הגידול בסעיף קוזז מרווח בגין שיערוך השקעה במניות נסחרות בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח.

(י) רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל הרווח הנקי לרבעון הראשון לשנת 2023 הסתכם לסך של כ-25 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי של כ-49 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

המצב הכספי:

2.2

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

2.2.1

להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 31.03.2023 וליום 31.12.2022:

31/12/2022	31/03/2023	נכסים שוטפים
67,261	78,317	מזומנים ושווי מזומנים
293,330	246,491	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,951	8,176	ניירות ערך סחירים
55,459	75,409	חייבים ויתרות חובה
133,079	236,257	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,666,961	1,590,037	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
2,222,041	2,234,687	
31/12/2022	31/03/2023	נכסים בלתי שוטפים
12,360	13,122	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,812	2,324	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
111,082	121,223	מלאי מקרקעין לבנייה
217,974	224,469	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,758	12,486	רכוש קבוע, נטו
856	423	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
377,315	394,520	
2,599,356	2,629,207	
31/12/2022	31/03/2023	התחייבויות שוטפות
399,650	437,790	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	381,993	אגרות חוב
104,893	110,416	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,443	75,464	זכאים ויתרות זכות
337,787	248,079	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
867	416	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
532,002	498,692	התחייבויות לבעלי קרקע
1,786,531	1,752,850	
31/12/2022	31/03/2022	התחייבויות לזמן ארוך
106,220	143,585	אגרות חוב
36,652	43,713	מיסים נדחים
142,872	187,298	
652,638	671,870	הון המיוחס לחברה
17,315	17,189	זכויות שאינן מקנות שליטה
669,953	689,059	סך הכל הון
2,599,356	2,629,207	

2.2.2

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31.03.2023 לעומת 31.12.2022:

נכסים שוטפים

(א)

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

הקיטון בסעיף מזומנים מוגבלים בשימוש נובע בעיקרו מקצב התקבולים בשנת 2022 בגין דירות שנמכרו לקראת סוף השנה בהתאם לשיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט כתוצאה ממסירת דירות לרוכשים. בנוסף קיימות יתרות מזומנים בחשבונות סגורים אשר טרם נפתחו לליווי בנקאי והתקבלו בהם סכומים משמעותיים ממכירת דירות.

הגידול בסעיף ניירות ערך סחירים נובע משערוך השקעה במניות חברה נסחרת ליום 31 במרץ 2023.

עיקר השינוי בסעיף חייבים ויתרות חובה נובע מגידול ביתרות חובה לקבל ממוסדות ממשלתיים בסך של כ- 18.9 מיליוני ש"ח וכן ממקדמות לספקים בסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח.

השינוי בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע מכך שקצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים שבביצוע גבוה מקצב התקבולים בגין הדירות שנמכרו בהתאם לשיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.

עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד בגין פרויקטים שבביצוע.

(ב) נכסים בלתי שוטפים

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 מהכרה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ממעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ- 8.1 מיליוני ש"ח.

(ג) התחייבויות שוטפות

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

הגידול בסעיף אגרות חוב נובע מהנפקת אג"ח י"ז בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח ערך נקוב.

הקיטון בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות נובע מכך שקצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים שבביצוע גבוה מקצב התקבולים בגין הדירות שנמכרו בהתאם לשיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.

הגידול בסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים נובע בעיקרו מגידול בהתחייבות לספקים וקבלני ביצוע אשר שולמו לאחר מועד המאזן בעיקר מחשבונות הליווי הסגורים של הפרויקטים.

הקיטון בסעיף התחייבויות לבעלי קרקע נובע מקיטון בהתחייבות בסך של כ- 33 מיליוני ש"ח והכרה לרווח והפסד לראשונה בגין פרויקט האורן בקריית אונו, וכן התקדמות ההנדסית בפרויקטים של החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בנלאומי IFRS 15.

(ד) התחייבויות לא שוטפות

הגידול בסעיף מיסים נדחים נובע מיצירת עתודה למס בגין רווחים מפרויקטים שטרם התקבל בגינם טופס אכלוס וטרם דווחו לצורכי מס, וכן יצירת עתודה למס בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה.

הגידול בסעיף אגרות חוב נובע מהנפקת אג"ח י"ז בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח ערך נקוב.

(ה) יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2023	
1.24	1.27	יחס שוטף
25.7%	26.2%	יחס ההון לסך המאזן
45.6%	43.2%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה*
38.7%	36.6%	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.

תזרימי המזומנים .2.3.1

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 הסתכמו בכ- 153,440 מיליוני ש"ח שנובע בעיקר מירידה בסעיפים התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע בסך של 132 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 הסתכמו ב- 160,343 אלפי ש"ח שנובע בעיקר מגידול ברווח הנקי, מגידול בסעיף מלאי בניינים להקמה בעקבות עליה לשליטה ואיחוד לראשונה בחברה בת (לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022) וכן גידול בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות בגין חוזים חתומים) בסך של כ-86 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בכ- 167,923 מיליוני ש"ח שנובע בעיקר מגידול בסך של כ- 62 מיליוני ש"ח בסעיף מלאי בניינים להקמה בעקבות השקעות בפרויקטים שהחברה מקדמת, מגידול בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח בגין מקדמות מרוכשי דירות, קיטון של כ- 17 מיליוני ש"ח בסעיף חייבים ויתרות חובה וכן קיטון בסעיף הפרשות לתביעות משפטיות בסך של כ- 18 מיליוני ש"ח בעקבות תשלומים עקב פס"ד וסגירת הפרשות בהתאם.

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 הסתכמו בכ- 47,870 מיליוני ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 46 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 הסתכמו בכ- 107,718 אלפי ש"ח, זאת בעיקר ממכירת קרקע בסך של 12.5 מיליוני ש"ח וכן מגידול בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 107 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה וזאת לנוכח הגידול במכירות החברה והקדמת תשלומי רוכשים בפרויקטים שטרם נפתחו לליווי.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בכ- 141,689 מיליוני ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 110 מיליוני ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה, וכן מהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 הסתכמו ב- 116,567 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נובע מגידול בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-38 מיליוני ש"ח, והנפקת אגרות חוב חדשות בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח ערך נקוב.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 הסתכמו ב- 43,699 אלפי ש"ח וזאת מגידול בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-31,443 אלפי ש"ח בעקבות עליה לשליטה ואיחוד לראשונה בחברה בת (לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022)

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

מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח .2.3.2

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 מוסדות פיננסיים. בנוסף, לאור עסקת הפניקס, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, התווסף מקור מימון נוסף לחברה אשר מקורו בעסקאות מסוג זה. במסגרת עסקת הפניקס החברה צפויה להוסיף למקורות המימון שלה כ-600 מיליון ש"ח בתקופה הקרובה.

2.3.3.1

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

2.3.3.2

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

2.3.4. ההון החוזר

2.3.4

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2023 שהסתכם בסך של כ-482 מיליוני ש"ח ובסך של כ-459 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022.

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

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שיחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם. הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק 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 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022, 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
6	250	299	1	פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יח"ד בהם טרם הושלמה
1,067	2,589	3,329	13	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	3,167	3,796	11	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
טרם החל שיווק	24,511	32,066	64	פרויקטים בתכנון
	30,517	39,490	89	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 13 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,329 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,589 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,522 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2024 והילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,409 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,393 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 175 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,234 מיליוני ש"ח יוכר בין השנים 2023-2027, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 11 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,796 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 3,167 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,468 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 1,444 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצויין כי החברה מקדמת רישוי, תבעויות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ-66 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 33,820 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 25,799 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 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022.

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.3.2023	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 31.3.23	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.3.2023	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.3.2023	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
(באלפי ש"ח)												
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי]*	רמת השרון	67%	240	176	173	-	427,296	64,014	42,003	22,011	-	2025
אאורה סיטי חדרה *	חדרה	33%	364	342	259	6	372,373	71,676	16,476	55,200	-	2025
מתחם הראה [פינוי בינוי]	רמת גן	33%	234	154	134	2	239,761	28,531	7,275	21,256	2	2025
אאורה בן שמן מגרש 210, ח/370	לוד	55%	500	500	385	9	660,934	207,688	81,181	126,507	-	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	חולון	57%	40	36	33	-	98,074	18,907	9,832	9,074	-	2024
"ONLY" גבעתיים [פינוי בינוי]*	רמת גן	12%	522	368	143	1	360,460	280,341	10,010	270,331	1	2026
פרויקט האורן [פינוי בינוי]*	גבעתיים	-	168	108	43	3	174,327	96,188	-	96,188	-	2027
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי]*	קריית אונו	9%	305	209	81	3	235,233	140,860	5,024	135,836	2	2026
בן שמן מגרש 104	רמת השרון	-	447	329	103	1	293,450	262,567	-	262,567	3	2026
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי]*	לוד	10%	102	102	61	6	125,927	52,916	2,985	49,931	2	2025
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי]**	רמת גן	-	198	110	50	5	151,297	94,908	-	94,908	-	2027
סרלין חולון [פינוי בינוי]	בת ים	-	120	97	31	18	86,238	80,250	-	80,250	-	2027
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע	חולון	4%	89	57	-	-	-	9,756	-	9,756	16	2025
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022***			3,329	2,588	1,496	54	3,227,370	1,408,602	174,785	1,233,815	26	
סה"כ						5					-	
						59					26	

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

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

אאורה סיטי חדרה

(א)

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש דצמבר עברה התכנית תנאים מוקדמים ונקלטה בועדה המחוזית לקראת דיון להפקדת התוכנית בחודש יוני 2023. להערכת החברה אישור התוכנית לתוספת יח"ד הנוספות צפויה להתקבל במקביל לתקופת הבנייה והוספת יחידות אלה תהיה בהמשך רציף לעבודות הבנייה, עפ"י לוחות הזמנים המתוכננים למלוא הפרויקט, לרבות התוכנית החדשה. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאוול.

נכון למועד עריכת הדוחות נמכרו 259 מתוך 342 יח"ד (בשלב זה) למכירה בפרויקט.

פרויקט " גבעתיים ONLY" [פינוי בינוי]

(ב)

לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בקשר עם הקמת פרויקט ONLY גבעתיים ראו סעיף 2.3.3.1 לעיל. ביום 17 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "אלקטרה"), לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-007528), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

פרויקט האורן [פינוי בינוי] – קריית אונו

(ג)

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ו) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, לאחר שהתקבל היתר הריסה לפרויקט בחודש דצמבר 2022, בחודש מרץ 2023 התקבל גם היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה במהלך חודש מרץ בבניית הפרויקט המלא. בקשות להיתרים מלאים של כלל המתחם נדונו ואושרו (בתנאים) בועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך חודש אוקטובר 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029905), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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 ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.

נכון למועד חתימת הדוחות החברה מכרה החברה 83 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

אאורה רמת השרון - שלב ב'

(ד)

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ז) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש פברואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי-בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון הרבעון השני לשנת 2023. נכון למועד עריכת דוחות כספיים אלה פונו כ-2/3 מדיירים הוותיקים ולהערכת החברה עבודות הבנייה יחלו עד לתום הרבעון השני לשנת 2023.

נכון למועד פרסום דוח זה נמכרו 106 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

לפרויקט התקבל היתר הריסה והחברה בשלבים אחרונים לקראת קבלת היתרי חפירה ודיפון. להערכת החברה עם תחילת עבודות ההריסה היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל כך שרציפות העבודות אינה צפויה להיפגע. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012220), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ט) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש אפריל 2023, לאחר מועד המאזן, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. בהתאם לכך, בחודש ינואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הותיקים ונכון למועד עריכת דוחות אלה מרבית הדיירים פונו מבתיהם, ומועד תחילת העבודות יחל בחודש יוני 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006934), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

נכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 50 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

סרליו חולון

(ו)

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(יא) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון וכן הופקדה תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש. עוד יצויין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023.

לפרטים בדבר הסכם ליווי מחודש מרץ 2023 בו התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.3.2 לעיל.

בחודש מרץ 2023 החלה החברה בשיווק הפרויקט ונכון מועד עריכת הדוחות נמכרו כ-16 דירות מתוך 57 דירות לשיווק של החברה.

פיבקו בת-ים

(ז)

ביום 17 במאי 2022 קיבלה פיבקו בת ים היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 17 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרויקט הסכם ליווי פיננסי, שילווח על ידי בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. החברה צופה כי תחל בהקמתו של הפרויקט עד ליום 30.6.2023 ובהתאם לכך הוציאה החברה לבעלי הדירות הוותיקים הודעת פינוי בתחילת חודש נובמבר 2022. משך הקמת הפרויקט צפוי לארוך כ-50 חודשים.

נכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 31 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק. ביום 30 בינואר 2023 הודיעה החברה כי סיימה את שלב המכירות המוקדמות. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-010786), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה

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

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

2.6.1

מידע נוסף

(א) מתחם הקצין סילבר ירושלים

ביום 1 בפברואר 2023 ועדת המשנה לתכנון ולבניה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), והמליצה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המחוזית") להפקיד את התוכנית. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו 546 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. ביום 28 בפברואר 2023 הוועדה המחוזית, אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט.

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

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

התב"ע של הפרויקט בתוקף, אושרה תכנית עיצוב והתקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר בנייה מלא לרבות הריסה, חפירה ודיפון. להערכת החברה היתר הבנייה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט בחודש יוני 2023. עוד יצויין כי החברה בטיוטות סופיות של הסכם ליווי לפרויקט. להערכת החברה הסכם ליווי עם הגורם הפיננסי צפוי להיחתם עד לתום הרבעון השני לשנת 2023.

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

הגעה לרוב מיוחס	שיעור חתימת בעלי קרקע	מס' יח"ד של החברה בפרויקט**	סה"כ יח"ד בפרויקט*	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
+	92%	588	672	טבריה	בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]
+	90%	224	300	יהוד - מונסון	ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]
+	88%	588	852	נס ציונה	נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]**
+	86%	480	700	נס ציונה	נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]**
+	85%	310	400	לוד	דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]
+	85%	104	152	הוד השרון	הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]
+	85%	152	200	בת ים	דנין בת ים [פינוי בינוי]
+	82%	713	929	חיפה	מתחם קרית אלעזר 13 [פינוי בינוי]
+	80%	1,168	1,560	נתניה	בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]
+	80%	281	395	אבן יהודה	אבן יהודה [פינוי בינוי]
+	80%	156	220	חולון	המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]
+	78%	1,440	1,728	קרית ביאליק	קרית ביאליק [פינוי בינוי]
+	75%	146	202	ירושלים	מתחם ברוריה [פינוי בינוי]
+	75%	139	208	תל אביב	מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]
+	74%	168	312	תל אביב	ר' אחימאיר 4-8, שכי רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]**
+	73%	208	280	בת ים	רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]
+	72%	73	112	רמת השרון	מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]
+	72%	672	900	פרדס חנה	עציון פרדס חנה [פינוי בינוי]**
+	72%	60	90	רמת גן	הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]
+	70%	294	470	תל אביב	מתחם שז"ר [פינוי בינוי]
+	70%	144	192	יהוד - מונסון	יהוד כצלסון [פינוי בינוי]
+	70%	108	160	חולון	חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]
+	69%	750	1,080	תל אביב	גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]
+	67%	162	234	נס ציונה	ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי]**
+	67%	896	1,120	רחובות	קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]
+	67%	230	320	חולון	המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]
+	67%	262	350	פתח תקווה	פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]
	65%	420	500	אשקלון	ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]
	63%	268	304	אילת	אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]
	60%	120	160	ראשון לציון	ז'בוטינסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי]**
	60%	456	640	חולון	קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]
	59%	168	258	חולון	חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]
	55%	432	576	יהוד - מונסון	ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]
	55%	297	429	הרצליה	הרצליה-מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]
	55%	108	144	פרדס חנה	למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי]**
	55%	666	1,000	תל אביב-יפו	רובינשטיין, יפו-50% [פינוי בינוי]**
	50%	141	206	בת ים	החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]
	46%	416	550	נתניה	מרוואני נתניה [פינוי בינוי]
	42%	2,356	2,500	תל אביב	ידידיה-קומביניציה/התחדשות עירונית
	40%	67	100	רמת גן	מלל, רמת גן [פינוי בינוי]**
	40%	184	300	גבעתיים	כצלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]
	40%	228	300	לוד	לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]
	40%	430	550	רמלה	עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]
	30%	252	288	טבריה	ברנר, טבריה [פינוי בינוי]
	20%	582	774	קרית ים	יוספטל, קרית ים
	15%	189	294	רמת גן	קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]
	12%	532	782	ראשון לציון	רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי]**
	11%	228	304	חולון	חנקין [פינוי בינוי]
	טרם החל	488	650	חולון	החיים חולון [פינוי בינוי]**
	טרם החל	408	545	נתניה	נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]
	טרם החל	193	320	גבעתיים	שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]
	טרם החל	97	160	גבעתיים	ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]
	טרם החל	89	127	רמת גן	רמת גן רחוב הרא"ה-לב הזהב [פינוי בינוי]
	טרם החל	76	116	רמת השרון	אוסישקין, רמת השרון [פינוי בינוי]
	טרם החל	270	350	חיפה	קריית אלעזר מתחם 14 [פינוי בינוי]
	טרם החל	132	180	יהוד	דוד מרכוס, יהוד
	טרם החל	317	413	חיפה	קריית אלעזר מתחם 9 [פינוי בינוי]
	טרם החל	158	230	ראשון לציון	התורמוס, ראשון לציון
	טרם החל	1,224	1,428	אופקים	אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]
	טרם החל	336	448	נתניה	יוספטל נתניה [פינוי בינוי]
	טרם החל	1,108	1,300	נחריה	אלי כהן, נחריה
	טרם החל	476	620	חיפה	מתחם 26, קרית אלעזר
	טרם החל	120	156	חולון	החצב, חולון
	טרם החל	191	250	חיפה	הרב מימון, נווה שאנן
	טרם החל	560	730	חיפה	קריית אלעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]
	טרם החל	500	700	אשדוד	יוספטל, אשדוד
		25,799	33,820		סה"כ

* 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)

בן צבי שמרוק, נתניה

ביום 17 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף יח"ד 392 קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 370-362, 359-355 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. פרויקט זה הינו הגדול והמשמעותי של החברה מאז הקמתה וצפוי לכלול הכנסות (בהתאם לתקן 21) של כ-3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ).

לאור האמור, בכוונת החברה לפעול באופן מיידי להשלמת התנאים בתוכנית לצורך קידומה למתן תוקף. להערכת הנהלת החברה, קבלת מתן תוקף לתוכנית צפוי להתקבל עד לתום השנה הנוכחית. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השנייה לשנת 2024.

עוד יצוין כי מתוך 392 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים על למעלה מ-80% מבעלי הזכויות.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-026248), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב)

מתחם סאלד, הוד השרון

ביום 27 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן, ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו כ-152 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 48 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיחרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הוועדה המקומית ובכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים בתוכנית ולהפקידה לצורך אישור ומתן תוקף. להערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-039145), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ג)

אלי כהן, נהריה

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

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

(ד)

מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה

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

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינני-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-013135), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החצב, חולון

(ה)

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

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

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

הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

(ו)

בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 7-11 והגליל 108-110 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 22,53 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 59 יח"ד בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית, תוכנית אב בהכנה להתחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן וכן בהתאם לבדיקות ואישורים של החברה בהתאם להנחיות בתקן 21.1.

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

קרית ים, יוספטל

(ז)

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 16, 18 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1827, 1826 בשטח של כ-6.5 דונם). לאחר מועד המאזן, בחודש אפריל 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 20-22 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1762, 1914 בשטח של כ-6 דונם). ביום 10 במאי 2023, לאחר מועד המאזן, הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן בסעיף זה: "הותמ"ל"), אישרה (בתנאים) את תוכנית תמ"ל 2039, בה נכלל הפרויקט האוחד (סה"כ 192 יח"ד ישנות) לפינוי בינוי (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הותמ"ל, בפרויקט יוקמו כ-774 יח"ד חדשות במגדלים מפוארים של עד 24 קומות בקו ראשון לחוף הים של קרית ים, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-7,500 מ"ר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 192 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיחרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הותמ"ל ולהערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-033112) וביום 14 במאי 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-043600), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט 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. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-024418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

יוספטל, אשדוד

(ט)

בחודש מאי 2023, לאחר מועד המאזן, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות יוספטל 5,9, הרב קוק 12,14, ואבן גבירול 2, בעיר אשדוד, (גוש 2066 חלקות 270-266 בשטח של כ-7.6 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 200 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-700 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר אשדוד בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, 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 כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 01-2023-045418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 31 במרץ 2023

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה ליום 31.12.22	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן	עלויות הקמה צפויות/בפועל	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון
23,041	2027-2028	2023	93,186	25,738	233,547	30,926	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
5,794	2025	2021	43,504	20,595	41,810	3,449	חדרה	אאורה סיטי
4,746	2026	2023	21,268	1,700	48,039	4,944	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה 81%*)
2,958	2025	2023	21,523	-	13,498	986	קריית אונו	פרויקט האורן
1,277	2026	2023	10,020	-	3,783	426	גבעתיים	ONLY גבעתיים
5,814	2026	2023	25,990	-	22,680	3,104	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
558	2026	2023	4,502	-	1,013	186	רמת גן	אאורה EMPIRE
315	2026	2023	4,475	-	2,794	219	בת ים	אאורה פיבוקו (חלק החברה 80%*)
2,732	2027	2024	- (**)	-	14,805	1,265	אבן יהודה	בן גוריון
3,312	2027	2024	- (**)	-	17,610	1,380	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'
3,643	2027-2028	2024	- (**)	-	16,722	2,024	יהוד מונסון	מתחם אשכנזי
2,837	2027-2028	2024	- (**)	-	17,091	1,459	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה 90%*)
3,519	2027-2028	2024	- (**)	-	21,675	1,955	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,656	2027-2028	2024	- (**)	-	13,620	1,150	חיפה	קריית אליעזר- מתחם 13
1,386	2027-2028	2023	- (**)	-	9,717	713	נס ציונה	מתחם הטייסים (חלק החברה 90%*)
1,431	2027-2028	2023	- (**)	-	5,328	477	תל אביב	מתחם דפנה
1,656	2027-2028	2023	- (**)	-	13,170	1,150	חדרה	חדרה רסקו
7,728	2027-2028	2024	- (**)	-	53,160	4,600	נתניה	בן צבי - שמורק
1,152	2027-2028	2024	- (**)	-	11,826	1,200	ירושלים	דרך בית לחם
828	2027-2028	2024	- (**)	-	4,740	460	יהוד	ויצמן 48-52
76,383			224,242	48,033	566,628	62,071		סה"כ

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

(**) נכון ליום 31 במרץ 2023 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 פיננסי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחץ בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022.

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 הנדלי"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חוק נדלי"ן יזמי") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022 וכן נספח א' לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חוק נדלי"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

4. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

4.1 דירוג החברה ואגרות החוב

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

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

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

4.2.1 להסכם שיתוף פעולה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

4.2.2 ביום 16 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.03119 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-126,488 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ-118,488 אלפי ש"ח.

4.2.3 לאחר מועד המאזן ביום 23 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. נימוקי הדירקטוריון לתוכנית הרכישה העצמית הינם כדלהלן:

4.2.3.1 בטרם אישורה של תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת העודפים של החברה הסתכמה לסך של כ-126,488 אלפי ש"ח. ביום 16 במרץ 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 8,000 אלפי ש"ח (להלן: "חלוקת מרץ"), ולאחר החלוקה כאמור, יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הסתכמה לסך של 118,488 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (לרבות על בסיס נתונים כספיים לפני חלוקת מרץ ולאחריה), הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד אישור התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

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

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

- 4.2.3.4. החברה מעריכה כי מניות החברה נסחרות בבורסה במחיר נמוך יחסית לערך הכלכלי ולפוטנציאל הצמיחה של החברה.
- 4.2.3.5. החברה מעריכה, כי בשים לב לתנאי השוק ולמחירי המניות, רכישתן תהווה שימוש נאות בחלק מיתרות המזומנים שבידי החברה.
- 4.2.3.6. התוכנית מהווה הבעת אמון בחברה ויש בה כדי להצביע על כך שלדעת החברה מחיר המניה הנוכחי נמוך.

לאור כל האמור לעיל, נראה כי רכישה עצמית של מניות החברה על פי התוכנית מהווה הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה לחברה והינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה. נכון למועד אישור הדוחות נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 12,802 ע.נ. מניות בשווי כולל של כ-70 אלפי ש"ח. המהוות כ-0.23% אחוז מתוכנית הרכישה והמניות הפכו לרדומות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 01-2023-037888), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.3. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 16 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

5.1. האחראי על ניהול סיכויי שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכויי השוק בחברה. למידע אודות מר ערן מגור, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022.

5.2. תיאור סיכויי השוק

5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. החל מחודש יולי לשנת 2022 הצמדה בחוזי המכר הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. עוד פועלת החברה בהסכמים חדשים מול קבלנים מבצעים על הגבלת שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים בין 40% ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט וכן קיימת הגנה בחוזי המכר, חשיפת החברה לשינויים במדד תשומות הבניה אינה מהותית. בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-1.0% לעומת עליה בשיעור של כ-1.4% בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2022 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-5.03% לעומת עליה בשיעור של כ-5.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

5.2.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-4.8% לעומת עליה בשיעור של כ-0.1% בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2022 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-6.6% לעומת ירידה בשיעור של כ-10.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022.

5.3. סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

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

5.3.1. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

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

5.3.4. תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

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

5.3.5. מדיניות פיננסית

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

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.3.2023:גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחרי

.6.1

בחודש פברואר 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-015151) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן³ לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן

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

- (1) החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ז) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח.
- (2) החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי (400 מ"ש"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap (75%).
- (5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap, כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז), לא יעלה על 70%.
- (6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה מהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).

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

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

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

6.3.1. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (י"ב, ט"ו, ט"ז ו-י"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 החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.3.2023	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.3.2023	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי***	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי***	
56.8%	85%	437%	441%	125%	672	225	215	200	יב
***56.8%	82%	183%	184%	130%		250	230	220	טו
***56.8%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		335	320	300	טז
***56.8%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		450	425	400	יז

* יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.
 ** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
 *** בהתאם לדוחות מפקח.
 **** יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

נכון ליום 31 במרץ 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקציי ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 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 החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2. ביום 22 במרץ 2023 הודיעה החברה כי מר ערן מגור יחדל לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ביום 31 במאי 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא : 01-026248-2023), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.3. ביום 12 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בכירה בחברה וכן תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה, ללא שינוי מהתנאים הקיימים עובר למועד האסיפה כאמור. לפרטים ראו דוח מיידי על אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 01-000664-2023), ודוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה הבחורה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 01-005842-2023), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנ

7.4. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.3 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2022.

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 2022 - פרטים נוספים אודות החברה.

7.5. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.4 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2022.

7.6. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") הינו מבקר הפנים של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה. לפרטים נוספים בדבר מבקר הפנים ותוכנית הביקורת ראו סעיף 7.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2022.

24 במאי, 2023

תאריך

יעקב אטרקציי
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

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

1. פרויקט אאורה סיטי- חדרה

1.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	באלפי ש"ח	
86,636	106,942	113,010	113,010	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,718	20,385	39,097	39,097	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
4,831	15,356	51,269	51,269	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,325	13,627	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
109,510	156,310	217,594	217,594	סה"כ עלות מצטברת	
109,510	147,135	143,512	116,162	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
12,515	10,312	5,951	5,951	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו ושיעור השלמה שטרם
85,412	76,131	16,579	16,579	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,351	321,722	264,599	264,599	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
712	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
428,986	408,165	287,129	287,129	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	28%	33%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
			רבעון 1	כל התקופה		
33	100	56	6	6	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,125	9,467	6,155	703	703	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12.9	13.8	15.3	16.0	16.0	יח"ד	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
112	200	253	257	257	יח"ד (כמות)	
9,496	18,081	24,584	25,286	25,286	יח"ד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
12.6	13.4	13.6	13.7	13.7	יח"ד	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
618,291	665,912	606,814	606,814	606,814	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
121,110	250,915	351,859	366,216	366,216	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
20%	38%	58%	60%	60%	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
244	143	89	85	85	יח"ד (מ"ר)	
29,391	19,655	13,062	12,360	12,360	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	יח"ד (מ"ר)	
88,059	60,297	60,297	46,058	46,058	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)
102/1	703/6	703/6	-	-	יח"ד (מ"ר)	
14	15.9	15.9	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

2.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	באלפי ש"ח
156,912	235,958	235,958	235,958	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,666	29,319	34,686	34,686	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	3,608	121,390	121,390	עלויות מצטברות בגין בניה
2,508	9,481	10,213	10,213	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
168,086	278,366	402,246	402,246	סה"כ עלות מצטברת
168,086	224,772	192,274	176,167	סה"כ עלות מצטברת בספרים
72,710	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
56,650	37,576	21,634	21,634	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
356,351	396,743	298,424	298,424	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,492	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
487,203	434,319	320,058	320,058	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
0%	0%	43%	55%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

2.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
			רבעון 1	כל התקופה	
90	124	27	9	9	יח"ד (כמות)
9,314	12,485	2,930	995	995	יח"ד (מ"ר)
-	1,800	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
14.7	15.4	18.6	19.1	19.1	יח"ד
-	20.4	-	-	-	שטחי מסחר
244	352	376	385	385	יח"ד (כמות)
24,379	35,327	37,988	38,982	38,982	יח"ד (מ"ר)
-	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר
14.3	14.6	14.9	15.0	15.0	יח"ד
-	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר
799,837	881,845	929,992	929,992	929,992	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
349,410	573,853	640,410	662,621	662,621	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
44%	65%	69%	71%	71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
256	148	124	115	115	יח"ד (כמות)
28,133	16,095	13,942	12,947	12,947	יח"ד (מ"ר)
1,800	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
94,657	97,222	125,252	115,645	115,645	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
1793/18	818/7	641/6	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
16	17	20.0	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

3.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	
84,747	84,291	84,138	84,214	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
64,713	74,971	76,128	79,224	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
13,058	35,767	95,007	110,285	עלויות מצטברות בגין בניה
4,769	4,769	4,770	4,770	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
167,287	199,798	260,042	278,493	סה"כ עלות מצטברת
144,060	114,394	26,465	7,817	סה"כ עלות מצטברת בספרים
10,394	13,992	13,579	13,508	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,935	16,954	12,026	10,994	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
148,369	134,529	90,760	75,815	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	300	300	300	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
181,698	165,775	116,665	100,618	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
11%	28%	60%	67%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

3.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
			רבעון 1	כל התקופה	
10	51	8	-	-	יח"ד (כמות)
1,216	5,666	1,158	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	750	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
21.7	22.7	29.5	-	-	יח"ד
-	36.2	-	-	-	שטחי מסחר
117	166	173	173	173	יח"ד (כמות)
10,908	16,450	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)
-	750	750	750	750	שטחי מסחר
20.9	21.5	22.0	22.0	22.0	יח"ד
-	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)
407,272	442,683	463,337	466,073	466,073	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
235,268	406,769	453,050	457,266	457,266	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
58%	92%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	10	3	3	3	יח"ד (כמות)
7,063	1,521	535	535	535	יח"ד (מ"ר)
750	-	-	-	-	750
74,459	16,209	5,774	5,262	5,262	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
347/3	242/2	-	75/1	75/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
22	26	-	34.5	34.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

4.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1		
7,597	7,597	225,359	225,359	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
18,084	39,709	61,081	61,081	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות	
-	-	21,387	21,387	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,373	6,854	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
30,054	54,160	319,125	319,125	סה"כ עלות מצטברת	
27,554	54,160	276,340	292,515	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
74,592	99,142	40,164	40,164	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו השלמה שטרם ושיעור
174,236	174,184	115,163	115,163	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
550,509	556,589	456,658	456,658	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
627	1,431	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
799,964	831,346	611,985	611,985	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	10%	12%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

4.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
			רבעון 1	כל התקופה		
14	91	36	1	1	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השובטת
1,238	7,274	3,737	90	90	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
27.2	30.1	31.4	32.9	32.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השובטת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
14	105	142	143	143	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,238	8,512	12,370	12,461	12,461	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
25.6	25.1	26.7	26.8	26.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,000,426	1,085,360	1,211,452	1,211,452	1,211,452	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
32,406	221,936	351,700	355,808	355,808	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	0%	29%	29%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
354	263	226	225	225	יח"ד (כמות)	שטחים שנחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
37,541	30,267	26,409	26,318	26,318	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,054	54,160	226,479	225,397	225,397	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)
625/7	-	90/1	121/1	121/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
29	-	32.9	33.4	33.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

5.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	באלפי ש"ח
74,296	74,296	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,288	18,288	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
124	124	עלויות מצטברות בגין בניה
711	711	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
93,418	93,418	סה"כ עלות מצטברת
93,418	75,767	סה"כ עלות מצטברת בספרים
48,389	48,389	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
107,100	95,100	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
215,846	215,846	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
371,335	359,335	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	9%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי

5.1.2. שיווק הפרוייקט

שנת 2022	שנת 2023		
	רבעון 1	כל התקופה	
78	3	3	יח"ד (כמות)
7,237	272	272	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.8	31.0	31.0	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
78	81	81	יח"ד (כמות)
7,237	7,508	7,508	יח"ד (מ"ר)
-	--	-	שטחי מסחר
29.0	29.1	29.1	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
593,613	593,613	593,613	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
225,206	235,233	235,233	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	40%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
131	128	128	יח"ד (כמות)
13,413	13,141	13,141	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	מסחר
57,977	56,399	56,399	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3/272	2/186	2/186	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
31.0	30.7	30.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

6.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	באלפי ש"ח
103,971	103,971	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,945	12,945	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
376	58	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
117,292	117,292	סה"כ עלות מצטברת
117,292	117,292	סה"כ עלות מצטברת בספרים
82,890	82,890	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	219,357	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	406,652	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	4,624	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
713,523	713,523	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

6.1.2. שיווק הפרוייקט

שנת 2022	שנת 2023		
	רבעון 1	כל התקופה	
91	1	1	יח"ד (כמות)
8,461	130	130	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
29.3	30.1	30.1	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
102	103	103	יח"ד (כמות)
9,594	9,724	9,724	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.2	29.2	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,063,129	1,122,709	1,122,709	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
287,622	293,349	293,349	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
26%	26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
227	318	226	יח"ד (כמות)
28,429	28,299	28,299	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	מסחר
87,243	86,645	86,645	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
130/1	224/2	224/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
30.1	30.2	30.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

פרק ב'

דו"חות כספיים

20
23

דוח רבעוני מרץ



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.57% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,122 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 167 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה ישראל (2410) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מביירוים, 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,
24 במאי, 2023

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

67,261	76,375	78,317	מזומנים ושווי מזומנים
293,330	290,619	246,491	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,951	-	8,176	ניירות ערך סחירים
55,459	43,769	75,409	חייבים ויתרות חובה
133,079	161,751	236,257	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,666,961</u>	<u>1,265,397</u>	<u>1,590,037</u>	
<u>2,222,041</u>	<u>1,837,911</u>	<u>2,234,687</u>	

נכסים לא שוטפים

12,360	11,189	13,122	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,812	1,861	2,324	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
111,082	66,381	121,223	מלאי מקרקעין לבנייה
217,974	121,878	224,469	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,758	10,360	12,486	רכוש קבוע, נטו
856	1,758	423	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
<u>377,315</u>	<u>233,900</u>	<u>394,520</u>	
<u>2,599,356</u>	<u>2,071,811</u>	<u>2,629,207</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

399,650	393,389	437,790	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	378,508	381,993	אגרות חוב
104,893	44,076	110,416	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,443	125,398	75,464	זכאים ויתרות זכות
337,787	338,556	248,079	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
867	1,855	416	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
532,002	155,519	498,692	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,786,531</u>	<u>1,437,301</u>	<u>1,752,850</u>	

התחייבויות לא שוטפות

36,652	5,976	43,713	מיסים נדחים
106,220	42,159	143,585	אגרות חוב
<u>142,872</u>	<u>48,135</u>	<u>187,298</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
503,301	497,601	503,301	פרמיה על מניות
(40,041)	(42,653)	(37,988)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	2,628	-	כתב אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
19,174	19,174	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	25,154	119,754	יתרת רווח (הפסד)

652,638 569,533 671,870

17,315 16,842 17,189

זכויות שאינן מקנות שליטה

669,953 586,375 689,059

סה"כ הון

2,599,356 2,071,811 2,629,207

24 במאי, 2023

ערן מגור
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
845,203	210,593	278,220	הכנסות
3,812	1,698	-	הכנסות ממכירת דירות הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
849,015	212,291	278,220	סה"כ הכנסות
(707,162)	(177,295)	(232,297)	עלות הדירות שנמכרו
(2,410)	(1,205)	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
139,443	33,791	45,923	רווח גולמי
(19,556)	(3,920)	(5,579)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(29,320)	(7,200)	(8,899)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,709)	(4,371)	-	הוצאות אחרות
40,336	40,136	6	הכנסות אחרות
78,918	-	7,955	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
200,112	58,436	39,406	רווח תפעולי
568	154	167	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,804	1,101	8,533	הכנסות (הוצאות) מימון
(38,651)	(7,831)	(15,673)	הכנסות מימון
(27,847)	(6,730)	(7,140)	הוצאות מימון
172,833	51,860	32,433	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(31,824)	(2,749)	(7,380)	מיסים על ההכנסה
141,009	49,111	25,053	רווח נקי לתקופה
2,655	43	2,053	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
143,664	49,154	27,106	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

רווח (הפסד) מיוחס ל:

140,538	49,113	25,179
471	(2)	(126)
<u>141,009</u>	<u>49,111</u>	<u>25,053</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

143,193	49,156	27,232
471	(2)	(126)
<u>143,664</u>	<u>49,154</u>	<u>27,106</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

0.5485	0.192	0.098
<u>0.5460</u>	<u>0.191</u>	<u>0.098</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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											
אלפי ש"ח											
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>
49,111	(2)	49,113	49,113	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
43	-	43	-	-	-	43	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
49,154	(2)	49,156	49,113	-	-	43	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
<u>586,375</u>	<u>16,842</u>	<u>569,533</u>	<u>25,154</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(42,653)</u>	<u>2,628</u>	<u>554</u>	<u>497,601</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2022</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
520,361	(16)	520,377	(23,959)	19,174	19,766	(42,696)	2,628	554	497,601	47,309	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>
141,009	471	140,538	140,538	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,655	-	2,655	-	-	-	2,655	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לשנה
143,664	471	143,193	140,538	-	-	2,655	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה
(14,004)	-	(14,004)	(14,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
669,953	17,315	652,638	102,575	19,174	19,766	(40,041)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

141,009	49,111	25,053
---------	--------	--------

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(568)	(154)	(167)
3,118	730	891
31,824	2,749	7,380
2,618	(80)	1,592
(2,705)	-	(2,225)
1,371	1,371	-
(40,136)	(40,136)	-
(78,918)	-	(7,955)
(83,396)	(35,520)	(484)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(16,893)	9,806	(20,607)
61,981	63,324	74,718
3,748	(24,924)	(103,178)
129,704	122,636	(114,900)
178,540	170,842	(163,967)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(23,544)	(13,515)	(740)
(44,823)	-	(13,336)
137	(10,575)	34

מיסים ששולמו ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה

(68,230)	(24,090)	(14,042)
----------	----------	----------

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

167,923	160,343	(153,440)
---------	---------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(109,508)	(106,795)	46,840
(3,246)	-	-
(16,500)	-	-
12,500	12,500	3,190
(10,167)	(490)	(1,730)
(5,158)	(5,158)	-
(6,382)	(6,382)	-
1,663	(2)	(251)
(4,891)	(1,391)	(179)
(141,689)	(107,718)	47,870

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
(37,086)	(43,348)	38,140
(1,909)	(351)	(488)
163,003	-	78,915
3,072	-	-
(14,004)	-	-
(139,500)	-	-
(26,424)	(43,699)	116,567
2	-	59
(188)	8,926	11,056
67,449	67,449	67,261
67,261	76,375	78,317
-	-	8,000

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פירעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

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 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

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

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

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

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

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

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

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

1. בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2029 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) לעמידה במצטבר בתנאים להלן:

- א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשרט הנאמנות (סדרה י"ז) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח.
- ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי (400 מ"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap(75%).

2. בהמשך לאמור בביאור 23' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש ינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות הכללית של החברה להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצי בשלוש שנים נוספות.

3. ביום 16 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.03119 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 27 במרץ 2023 ויום התשלום יהיה ב-4 באפריל 2023. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-126 מיליוני ש"ח.

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

4. לאחר תאריך הדוח, ביום 23 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. נימוקי הדירקטוריון לתוכנית הרכישה העצמית הינם כדלהלן:
 בטרם אישורה של תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת העודפים של החברה הסתכמה לסך של כ-126,488 אלפי ש"ח. ביום 16 במרץ 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 8,000 אלפי ש"ח (להלן: "חלוקת מרץ"), ולאחר החלוקה כאמור, יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 118,488 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (לרבות על בסיס נתונים כספיים לפני חלוקת מרץ ולאחריה), הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד אישור התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.
 נכון למועד אישור הדוחות נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 12,802 ע.ג. מניות בשווי כולל של כ-70 אלפי ש"ח.

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

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

נכון למועד עריכת הדוחות החברה נמצאת בשלבי קלוזינג סופיים של שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס (בשני פרויקטים אלה השקיעה החברה למועד עריכת הדוחות את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס יועברו לקופת החברה). בשני פרויקטים אלה צפויים עד לסוף חודש מאי לעבור לקופת החברה כ-121 מיליון ש"ח. שני הפרויקטים הנוספים צפויים להבשיל במהלך שנת 2024 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של פרויקטים אלה, ובהם אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-220 מיליוני ש"ח נוספים. בנוסף, תקבל הפניקס זכות קדימה להעמיד מסגרת בפרויקט חמישי (להלן: "הפרויקט הנוסף"), ככל שיתקיימו תנאים מסוימים בקשר להבשלת הפרויקט הנוסף (שצפויה עד סוף שנת 2024), וזאת בתנאים זהים. בגין הפרויקט הנוסף הפניקס צפויה להעמיד מסגרת של עד כ-250 מיליוני ש"ח נוספים, בכפוף לאישור מוסדות הפניקס לגבי הפרויקט הנוסף בלבד.

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה לפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל למעט זכויות וטו בנושאים מהותיים להגנה על זכויותיה. החברה תחתום על ערבות ושיפוי בקשר להתחייבויות אאורה ישראל לפי ההסכם. מימוש ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים נהוגים ביחס לפרויקטים.

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

6. פרויקט בן צבי שמרוק, נתניה

ביום 17 באפריל 2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359,362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. הפרויקט צפוי לכלול הכנסות של כ-3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). לאור האמור, בכוונת החברה לפעול באופן מיידי להשלמת התנאים בתוכנית לצורך קידומה למתן תוקף. להערכת הנהלת החברה, קבלת מתן תוקף לתוכנית צפוי להתקבל עד לתום השנה הנוכחית. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השניה לשנת 2024. עוד יצוין כי מתוך 392 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים על למעלה מ-80% מבעלי הזכויות.

7. מתחם סאלד, הוד השרון

ביום 27 באפריל 2023 ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט (להלן: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו כ-152 יח"ד חדשות, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 48 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הוועדה המקומית ובכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים בתוכנית ולהפקידה לצורך אישור ומתן תוקף. להערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024.

8. אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 427-434, 165 בשטח של כ-12.8 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה תגיש תכנית להקמת 1,300 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור, במקביל, תפעל החברה להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרוייקטי פינוי-בינוי.

9. מתחם 26 קריית אליעזר, חיפה

בחודש פברואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הזית 2, 4, 5, 6, 19, 21, 23; עמל 3, 5, 7, 9, 6, 8, 10, 13, 15 בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10818 חלקות 30,36, 40, 41, 42, 45 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 144 יח"ד בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-620 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרוייקטי פינוי-בינוי.

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

10. החצב, חולון

בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 2,4,6- בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 107-109 בשטח של כ-5.5 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 36 יח"ד בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים חדשים בני כ-8-16 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית ח/מק/208-התחדשות עירונית-החצב התותחנים (להלן: "התוכנית"), אשר מקודמת ע"י הוועדה המקומית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במסלול רשויות אשר נמצאת בהליכי אישור אחרונים וצפויה להיכנס לתוקף בשבועות הקרובים. יצוין, כי מתחם חצב נמצא בצמוד למתחם התותחנים 19-27 בחולון (להלן: "מתחם התותחנים") בו נבחרה החברה ביום 31 במרץ 2022 ובו צפויה החברה להקים כ-258 יח"ד חדשות חלף 90 יח"ד קיימות בשני מגדלים בני כ-27-20 קומות. מתחם התותחנים כלול אף הוא בתוך תחומי התוכנית. בכוונת החברה להקים את המתחמים כמקשה אחת כך שסך הכול צפויה החברה להקים כ-414 יח"ד חדשות חלף 126 יח"ד קיימות וחלק החברה הצפוי לשיווק הינו כ-288 יח"ד וכן שטחי מסחר. עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, תפעל החברה להכרזת מתחם חצב כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרוייקטי פינוי-בינוי.

11. הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 7-11 והגליל 108-110 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 22,53 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 59 יח"ד בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע לפרוייקטים של התחדשות עירונית, תוכנית אב בהכנה להתחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן וכן בהתאם לבדיקות ואישורים של החברה בהתאם להנחיות בתקן 21.1. עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרוייקטי פינוי-בינוי.

12. קריית ים, יוספטל

בחודש דצמבר 2022 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 16, 18 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1827, 1826 בשטח של כ-6.5 דונם). לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2023 נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יוספטל 20-22 בעיר קריית ים (גוש 10444 חלקות 1762, 1914 בשטח של כ-6 דונם). ביום 10 במאי 2023 הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיוור (להלן: "הותמ"ל"), אישרה (בתנאים) את תוכנית תמ"ל 2039, בה נכלל הפרויקט האוחד (סה"כ 192 יח"ד ישנות) לפינוי בינוי (להלן: "התוכנית"), והמליצה להפקידה. על פי אישור הותמ"ל, בפרויקט יוקמו כ-774 יח"ד חדשות במגדלים מפוארים של עד 24 קומות בקו ראשון לחוף הים של קריית ים, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-7,500 מ"ר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 192 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הותמ"ל ולהערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024.

13. מתחם 27 קרית אליעזר, חיפה

בחודש מרץ 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות

עמל 16-21, הזית 22,24,26, אבנר 9,11, בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה, הידוע כמתחם 27 בהתאם לתכנית האב של השכונה, (גוש 10816 חלקות 48-50, 52, 54-56, 148 בשטח של כ-10.1 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 170 יח"ד קיימות בשמונה בניינים באור 3: - **אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**

ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-730 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותכנית האב לשכונת קריית אליעזר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים 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 דוחות אלה.

14. יוספטל, אשדוד

בחודש מאי 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות יוספטל 5,9, הרב קוק 12,14, ואבן גבירול 2, בעיר אשדוד, (גוש 2066 חלקות 270-266 בשטח של כ-7.6 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 200 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-700 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר אשדוד בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, 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 דוחות אלה.

15. פרויקט "גבעתיים ONLY"

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

16. פרויקט האורן – קריית אונו

לאחר שהתקבל היתר הריסה לפרויקט בחודש דצמבר 2022, בחודש מרץ 2023 התקבל גם היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה במהלך חודש מרץ בבניית הפרויקט המלא. בקשות להיתרים מלאים של כלל המתחם נדונו ואושרו (בתנאים) בוועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך חודש אוקטובר 2022. עוד יצוין כי התקבל היתר בניה לבניינים סמוכים לפרויקט אשר החברה התחייבה לשפצם טרם ביצוע עבודות הבנייה של פרויקט האורן והחברה החלה בעבודות השיפוץ כבר בחודש נובמבר 2022. 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 באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

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%.

17. אאורה רמת השרון – שלב ב'

בחודש פברואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. להערכת החברה ובהתאם להסכמי פינוי-בינוי עם הדיירים, עבודות הריסת המבנים הישנים ובניית הפרויקט החדש יחלו במהלך הרבעון השני לשנת 2023. נכון למועד עריכת דוחות כספיים אלה פונו כ-2/3 מדיירים הוותיקים ולהערכת החברה עבודות הבנייה יחלו עד לתום הרבעון השני לשנת 2023. לפרויקט התקבל היתר הריסה והחברה בשלבים אחרונים לקראת קבלת היתרי חפירה ודיפון. להערכת החברה עם תחילת עבודות ההריסה, היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל, כך שרציפות העבודות אינה צפויה להיפגע.

18. אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) – רמת גן

בחודש אפריל 2023, לאחר מועד המאזן, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר התקבלה החלטת וועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. בהתאם לכך, בחודש ינואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים ונכון למועד עריכת דוחות אלה מרבית הדיירים פונו הבתיהם ומועד תחילת העבודות יחל בחודש יוני 2023.

19. סרלין חולון

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון וכן הופקדה תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש. עוד יצויין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 ובחודש זה החלה החברה גם בשיווק הפרויקט. בנוסף, בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

באור 4: - מגזרי פעילות

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
278,220	(351)	-	351	278,220	סה"כ הכנסות המגזר
7,955	-	-	7,955	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
39,406	(181)	-	8,136	31,451	רווח (הפסד) מגזרי
167					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(7,140)					הוצאות מימון, נטו
(7,380)					מיסים על הכנסה
25,053					רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
212,291	(282)	-	1,980	210,593	סה"כ הכנסות המגזר
-	-	-	-	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
58,436	(168)	-	(730)	59,334	רווח (הפסד) מגזרי
154					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,730)					הוצאות מימון, נטו
(2,749)					מיסים על הכנסה
49,111					רווח נקי לתקופה

ביאור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
849,015	(1,187)	-	4,999	845,203	סה"כ הכנסות המגזר
78,140	-	-	78,140	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
200,112	(550)	-	78,684	121,978	רווח מגזרי
568					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(27,847)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31,824)					הוצאות מימון, נטו
141,009					מיסים על ההכנסה
					רווח נקי לשנה

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2022		31 במרץ 2022		31 במרץ 2023		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
						התחייבויות פיננסיות
						אגרות חוב (*)
420,482	445,109	435,101	420,667	510,277	525,578	
420,482	445,109	435,101	420,667	510,277	525,578	

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

24 במאי, 2023

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.ג.,

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 24 במאי 2023, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 במאי 2023, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

דרך בן גוריון 1, מגדלי ב.ס.ר.2, בני ברק 51201 טל': 03-6155155 פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il E mail: master@lionorl.co.il
www.lionorl.co.ilmaster@lionorl.co.il 1 Ben Gurion Rd. B.S.R Tower 2 Bney Brak 51201 Israel Tel: 972-3-6155155, Fax: 972-3-6155150 E Mail:

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2023

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 25,844 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (111) אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בני ברק,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

24 במאי, 2023

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
מבוקר	2022	2023
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

30,818	24,769	64,326	מזומנים ושווי מזומנים
2,155	24,898	7,418	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,944	-	8,170	ניירות ערך סחירים
31,587	29,967	44,109	חייבים ויתרות חובה
126,398	43,988	227,542	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
565,811	536,676	602,222	הלוואות לחברות מוחזקות
343,554	322,529	311,619	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,106,267</u>	<u>982,827</u>	<u>1,265,406</u>	

נכסים לא שוטפים

312,529	264,900	322,895	השקעות בחברות מוחזקות
22,355	5,983	23,320	מלאי קרקעות לבניה
25,990	-	25,990	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	4,752	-	מסים נדחים
522	570	439	רכוש קבוע, נטו
<u>361,396</u>	<u>276,205</u>	<u>372,644</u>	
<u>1,467,663</u>	<u>1,259,032</u>	<u>1,638,050</u>	

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

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

125,055	43,591	204,117	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	378,508	381,993	אגרות חוב
56,970	8,345	58,047	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,196	108,894	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
138,406	53,842	132,928	התחייבויות לבעלי קרקע
-	2,359	-	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,445	51,801	29,683	זכאים ויתרות זכות
<u>697,961</u>	<u>647,340</u>	<u>806,768</u>	

התחייבויות לא שוטפות

10,844	-	15,827	מסים נדחים
106,220	42,159	143,585	אגרות חוב
<u>117,064</u>	<u>42,159</u>	<u>159,412</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
503,301	497,601	503,301	פרמיה על מניות
-	2,628	-	כתב אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(40,041)	(42,653)	(37,988)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
19,174	19,174	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	25,154	119,754	יתרת רווח
<u>652,638</u>	<u>569,533</u>	<u>671,870</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>1,467,663</u>	<u>1,259,032</u>	<u>1,638,050</u>	

24 במאי, 2023

ערן מגור
סמנכ"ל הכספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
376,942	48,673	136,886	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
3,812	1,698	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
93,906	49,184	8,163	חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
<u>474,660</u>	<u>99,555</u>	<u>145,049</u>	סה"כ הכנסות
הוצאות			
(305,008)	(38,542)	(111,460)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
(2,410)	(1,205)	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
22,861	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200	-	6	הכנסות אחרות
(9,709)	(4,371)	-	הוצאות אחרות
(3,405)	(136)	(430)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(8,112)	(1,575)	(2,138)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(305,583)</u>	<u>(45,829)</u>	<u>(114,022)</u>	סה"כ הוצאות
<u>169,077</u>	<u>53,726</u>	<u>31,027</u>	
הכנסות (הוצאות) מימון			
9,144	324	7,497	הכנסות מימון
(37,686)	(8,225)	(12,325)	הוצאות מימון
13,477	3,264	3,963	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>(15,065)</u>	<u>(4,637)</u>	<u>(865)</u>	
154,012	49,089	30,162	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,474)	24	(4,983)	מסים על ההכנסה
140,538	49,113	25,179	רווח נקי המיוחס לחברה
2,655	43	2,053	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>143,193</u>	<u>49,156</u>	<u>27,232</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
140,538	49,113	25,179	רווח המיוחס לחברה
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
313	74	83	פחת והפחתות
13,474	(24)	4,983	מיסים על ההכנסה
(93,906)	(49,184)	(8,163)	חלק החברה (ברווחי) חברות מוחזקות
2,689	183	1,554	הוצאות מימון, נטו
(13,477)	(3,263)	(3,963)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
1,371	1,371	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,705)	-	(2,225)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(22,861)	-	-	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(115,102)	(50,843)	(7,731)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(822)	2,536	(12,522)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
90,546	21,498	31,502	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
(139,804)	15,794	(112,729)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(50,080)	39,828	(93,749)	
			מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(31,897)	(7,179)	(9,626)	ריבית ששולמו
-	-	(680)	מיסים ששולמו
(31,897)	(7,179)	(10,306)	
(56,541)	30,919	(86,607)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 2023	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

420	(24,059)	(5,264)
(3,239)	-	-
12,500	12,500	-
(8,142)	13,433	(32,598)
(191)	-	-
<u>1,348</u>	<u>1,874</u>	<u>(37,862)</u>

שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

66,311	(15,153)	79,062
3,072	-	-
163,003	-	78,915
(14,004)	-	-
(139,500)	-	-
<u>78,882</u>	<u>(15,153)</u>	<u>157,977</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

23,689	17,640	33,508
<u>7,129</u>	<u>7,129</u>	<u>30,818</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

30,818	24,769	64,326
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

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

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022.

3. בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) כי:

- א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח.
- ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי (400 מש"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap(75%).

4. ביום 16 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.03119 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 27 במרץ 2023 ויום התשלום יהיה ב-4 באפריל 2023. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ-126 מיליוני ש"ח.

פרק ג'

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

20
23

דוח רבעוני מרץ



מחדשים את ישראל

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

4. דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (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 2022, 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 הראשון של שנת 2023 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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: 24 במאי, 2023

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 הראשון לשנת 2023 (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 מתייחס 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: 24 במאי, 2023

ערן מגור – סמנכ"ל כספים