

דוח רבעוני

30
יוני
20
23



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
30 ביולי



מחדשים את ישראל

אארה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

כללי

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

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

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 101 פרויקטים הכוללים כ- 48,070 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 37,258 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 93 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 46,083 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 35,296 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-46,083 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 ניגשת למכרזי קרקע או הצעות לפינוי בינוי 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- 84,000 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-96 מיליוני ש"ח בשנה. יצויין כי בפרויקטים אלה התבעויות אושרו או שנמצאות בוודאות גבוהה של אישורי 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, החברה החלה בפעולות להקמת חברה אשר עיקר פעילותה העיסוקית יהיה נדל"ן מניב, הפעילות אמורה להבשיל עד סוף השנה הקרובה, בנוסף לזאת החלה החברה במשא ומתן עם גופים מוסדיים על שיתוף פעולה/ שותפות בחברת הנדל"ן המניב. 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

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

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

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

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות בנושאים מהותיים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 70%/30% עם הפניקס, יטופלו לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11) (להלן: "התקן"). בהתאם לרעיון המרכזי בהסכם, בין חברה להפניקס, יש לצדדים שליטה משותפת בפרויקטים המשותפים והסיווג של כל אחד מהם, הינו כפעילות משותפת כהגדרתה בנספח א' לתקן.

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

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

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

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הנתונים החזויים וההערכות המפורטים 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 התקיימות אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן קידמה החברה עוד פרויקטים לקראת תחילת ביצועם. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשיווק וביצוע של 15 פרויקטים שונים ברחבי הארץ (12 מתוכם בביצוע) עם כ-3,450 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-3 פרויקטים נוספים אשר בהם החברה החלה בשיווקם ותחל את הביצוע במהלך המחצית השנייה לשנת 2023, נמכרו נכון למועד פרסום הדוח כ-38% מיח"ד לשיווק.

בחציון הראשון לשנת 2023 מכרה החברה 114 יח"ד במחיר ממוצע של 34,266 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר וזאת לעומת מכירות של 281 יח"ד במחיר ממוצע של 29,400 למ"ר (כולל מע"מ) למ"ר בתקופה המקבילה אשתקד, ההפרש במחיר הממוצע למ"ר (גידול של כ-16.5%) נובע מהבדלים גאוגרפים בהם שווקו הדירות במהלך תקופת הדיווח הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לאחר מועד המאזן ועד לפרסום דוחות אלה מכרה החברה 42 יח"ד נוספות במחיר ממוצע של 36,348 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר.

סה"כ מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות אלה מכרה החברה 156 יח"ד במחיר ממוצע של 34,281 ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר.

קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. בשנה הקרובה צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב-13 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-6,268 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,949 יח"ד לשיווק).

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעויות וחתומות דיירים בעוד 73 פרויקטים אשר כוללים כ-38,347 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-29,638 יח"ד. **ב-27 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67% אשר הינו הרוב הנדרש עפ"י החוק לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית.**

עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

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

תמצית נתונים כספיים					
1-12/2022	4-6/2022	4-6/2023	1-6/2022	1-6/2023	
139,443	35,202	36,562	68,993	82,485	רווח גולמי כולל של החברה
138,041	34,505	36,562	67,803	82,485	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
16.3%	16.7%	14.1%	16.2%	15.3%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
200,112	48,161	33,487	106,597	72,893	רווח תפעולי
27,847	7,225	4,245	13,955	11,385	הוצאות מימון, נטו
141,009	31,558	23,096	80,669	48,149	רווח נקי
45.6%	44.4%	42.1%	44.4%	42.1%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם בכ-82.4 מיליוני ש"ח (15.3% מהמכירות) לעומת כ-67.8 מיליוני ש"ח (16.2% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-22% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן ירידה של כ-6% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי לחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם בכ-72.9 מיליוני ש"ח לעומת כ-106.6 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 קיטון של כ-18% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך 16,672 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך 36,368 אלפי ש"ח בתקופה ינואר עד יוני 2023 וזאת עקב עליית ריבית הפריים וכן הגידול בהיקף האשראי של החברה. הגידול בהוצאות המימון התקזז עם רווחי שיערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח ומרכיב המימון מאשראי שניתן ללקוחות החברה.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 ביוני 2023 לכ-42.1% לעומת 44.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה לחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם בכ-48.1 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-80.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-40% שנובעת בעיקר מהכרה ברווח חד פעמי בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליה לשליטה בחברת בת כאמור בסך של כ-40.1 מיליוני ש"ח. בניטרול הרווח מעלייה לשליטה כאמור הרווח הנקי של החברה לחציון הראשון לשנת 2023 עלה מ-40.5 מיליוני ש"ח אשתקד ל-48.1 מיליוני ש"ח, עלייה של כ-19% וזאת עלייה ביקפי בפעילות של החברה.

להסברים נוספים ומפורטים 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 הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	1-6/2023	1-6/2022	4-6/2023	4-6/2022	1-12/2022
הכנסות ממכירת יח"ד	538,192	417,344	259,972	206,751	845,203
הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר	-	3,600	-	1,902	3,812
סה"כ הכנסות	538,192	420,944	259,972	208,653	849,015
עלות היח"ד שנמכרו	(455,707)	(349,541)	(223,410)	(172,246)	(707,162)
עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו	-	(2,410)	-	(1,205)	(2,410)
רווח גולמי	82,485	68,993	36,562	35,202	139,443
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(10,989)	(9,341)	(5,410)	(5,421)	(19,556)
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,207)	(14,561)	(7,308)	(7,361)	(29,320)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	34	30,079	28	(5,686)	30,627
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	17,570	31,427	9,615	31,427	78,918
רווח תפעולי	72,893	106,597	33,487	48,161	200,112
הוצאות מימון, נטו	(11,385)	(13,955)	(4,245)	(7,225)	(27,847)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	332	213	165	59	568
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	61,840	92,855	29,407	40,995	172,833
מיסים על ההכנסה	(13,691)	(12,186)	(6,311)	(9,437)	(31,824)
רווח נקי לתקופה	48,149	80,669	23,096	31,558	141,009
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	2,829	1,252	776	1,209	2,655
רווח כולל לתקופה	50,978	81,921	23,872	32,767	143,664

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

(א) הכנסות

בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הכנסות החברה ממכירות יח"ד לסך של כ- 538 מיליוני ש"ח לעומת כ- 417 מיליוני בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של כ- 29%. השינוי נובע מכניסה לביצוע של פרויקט האורן בקריית אונו ואמפיייר ברמת גן בתקופת הדוח, וכן מהתקדמות ביצוע בפרויקטים משמעותיים של החברה (רמת חן, אאורה סיטי בחדרה, אאורה בן שמן ורמת השרון שלב א'). מנגד, ההכנסות בחציון הראשון של שנת 2023 פחתו עקב ייחוס הכנסות בפרויקט רמת חן ואמפיייר ברמת גן לראשונה בגין השותפות עם הפניקס, וכן סיווג חלק מההכנסות ממכר דירות להכנסות המימון כתוצאה מיישום תקן חשבונאי IFRS 15 (רכיב מימון משמעותי).

(ב) עלות המכירות

עלות המכר של יח"ד נוקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרויקטים השונים. הגידול ברבעון השני 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

בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בלבד בכ-82.5 מיליוני ש"ח, לעומת רווח גולמי של כ-67.8 מיליוני ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע, מפירוט הגורמים שפורטו בסעיף א' הכנסות לעיל.

(ד) הוצאות מכירה ושיווק

בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-11 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-9.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-18%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפתחת שיווק של מספר פרויקטים משמעותיים החל מסוף שנת 2022 (אאורה פיבוקו בת-ים, רמת השרון שלב ב', פרויקט האורן בקרית אונו, "אוונלי" גבעתיים, אאורה "אמפייר" רמת גן ו-"טייסים" תל אביב).

(ה) הוצאות הנהלה וכלליות

בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-16.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-14.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-11%. הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בתקורות החברה לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה.

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

בחציון הראשון לשנת 2023 הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי ממעריך שווי בלתי תלוי בגין נדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקטים שונים של החברה בסך של כ-17.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-31.4 מיליוני ש"ח (לפני השפעת המס) בתקופה המקבילה אשתקד.

(ז) רווח תפעולי

הרווח התפעולי, בנטרול השפעת הכנסות אחרות ושערוכי נדל"ן להשקעה הסתכם בחציון הראשון לשנת 2023 לסך של כ-55.3 מיליוני ש"ח לעומת כ-35 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד – גידול של כ-58%.

ללא נטרול הכנסות אחרות ושערוכי נדל"ן להשקעה, הרווח התפעולי לחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של 73 מיליוני ש"ח לעומת כ-106.6 מיליוני ש"ח.

(ח) הוצאות מימון

בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-11.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-13.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהוות קיטון של כ-18%. הוצאות המימון גדלו מסך 16,672 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך 36,368 אלפי ש"ח בתקופה ינואר עד יוני 2023 וזאת עקב עליית ריבית הפריים וכן הגידול בהיקף האשראי של החברה. הגידול בהוצאות המימון התקזז עם רווחי שיערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח ומרכיב המימון המשמעותי מאשראי שניתן ללקוחות החברה.

רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל הרווח הנקי בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם לסך של כ-48.1 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי של כ-80.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

2.2 **המצב הכספי:**

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

2.2.1

להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 30.06.2023 וליום 31.12.2022:

31/12/2022	30/06/2023	נכסים שוטפים
67,261	94,886	מזומנים ושווי מזומנים
293,330	311,070	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,951	7,403	ניירות ערך סחירים
55,459	82,226	חייבים ויתרות חובה
133,079	360,500	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,666,961	1,471,615	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
2,222,041	2,327,700	
31/12/2022	30/06/2023	נכסים בלתי שוטפים
12,360	13,577	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,812	2,372	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
111,082	133,755	מלאי מקרקעין לבנייה
217,974	237,619	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,758	12,183	רכוש קבוע, נטו
856	8,851	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
377,315	428,830	
2,599,356	2,756,530	
31/12/2022	30/06/2023	התחייבויות שוטפות
399,650	525,416	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	383,156	אגרות חוב
104,893	162,868	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,443	80,902	זכאים ויתרות זכות
337,787	217,503	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
867	6,953	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
532,002	470,155	התחייבויות לבעלי קרקע
1,786,531	1,846,953	
31/12/2022	30/06/2023	התחייבויות לזמן ארוך
	1,944	התחייבות בגין חכירה
106,220	144,753	אגרות חוב
36,652	50,019	מיסים נדחים
142,872	196,716	
652,638	695,861	הון המיוחס לחברה
17,315	17,000	זכויות שאינן מקנות שליטה
669,953	712,861	סך הכל הון
2,599,356	2,756,530	

2.2.2

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 30.06.2023 לעומת 31.12.2022:

(א) **נכסים שוטפים**

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

הגידול בסעיף מזומנים מוגבלים בשימוש נובע בעיקרו מקצב התקבולים בשנת 2023 בגין דירות שנמכרו בפרויקטים קיימים פתיחה שיווק בפרויקטים חדשים שהחברה החלה את שיווקם בתום שנת 2022 ו-בחציון הראשון של שנת 2023.

הגידול בסעיף ניירות ערך סחירים נובע משערוך השקעה במניות חברה נסחרת ליום 30 ביוני 2023.

עיקר השינוי בסעיף חייבים ויתרות חובה נובע מגידול ביתרות חובה לקבל ממוסדות ממשלתיים.

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 וסיווג פרויקטים ממלאי מקרקעין לבנייה למלאי בניינים בהקמה שמועד הקמתם הצפויה היא עד לתקופת המחזור התפעולי של החברה.

(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- 17.6 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- 62 מיליוני ש"ח והכרה לרווח והפסד לראשונה בגין פרויקט האורן בקריית אונו ואמפייר רמת גן, וכן התקדמות ההנדסית בפרויקטים של החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בנלאומי IFRS 15.

הגידול בסעיף התחייבות בגין חכירה נובע מהסכמי חכירה חדשים שחתמה החברה מול צדדים שלישיים.

(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 30 ביוני 2023	
1.24	1.26	יחס שוטף
25.7%	25.86%	יחס ההון לסך המאזן
45.6%	42.1%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
37.7%	33.6%	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 של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 הסתכמו בכ- 149,067 אלפי ש"ח שנובע בעיקר בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של 227,421 אלפי ש"ח, ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע בסך של 106,391 אלפי ש"ח, ומנגד במימוש מלאי בניינים בהקמה בסך של 183,433 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 הסתכמו ב- 4,373 אלפי ש"ח שנובע בעיקר מעליה בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של 124,243 אלפי ש"ח, עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע בסך של 8,509 אלפי ש"ח, ובמימוש מלאי בניינים בהקמה בסך של 108,715 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו ב- 167,923 אלפי ש"ח שנובע בעיקר מימוש בסך של כ- 61,981 אלפי ש"ח בסעיף מלאי בניינים להקמה, מעליה בסך של 129,704 אלפי ש"ח בגין מקדמות מרוכשי דירות וקיטון של 16,983 אלפי ש"ח בסעיף חייבים ויתרות חובה.

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

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 הסתכמו ב- 18,718 אלפי ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של 17,740 אלפי ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו ב- 66,588 אלפי ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של 64,580 אלפי ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה וזאת לנוכח הגידול במכירות והתקדמות הביצוע בפרויקטים בהקמה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בכ- 141,689 אלפי ש"ח, זאת בעיקר מקיטון בסעיף יתרת מזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 109,508 אלפי ש"ח אשר חלקם משמשים להשקעה בפרויקטים בהקמה של החברה, וכן תשלום בגין יתרת התחייבות לרכישת חברה בת בסך של כ- 16,500 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 הסתכמו ב- 195,399 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נובע מגידול בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-125,766 אלפי ש"ח, והנפקת אגרות חוב חדשות בסך של כ- 80,000 אלפי ש"ח ערך נקוב.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו ב- 78,832 אלפי ש"ח וזאת מגידול בסעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של 87,626 אלפי ש"ח ומנגד חלוקת דיבדנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו ב- 26,424 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נובע מפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-37,086 אלפי ש"ח, פרעון אגרות חוב שבמחזור בסך של כ-139,500 אלפי ש"ח, ומנגד, הנפקת אגרות חוב חדשות בסך של כ- 163,008 אלפי ש"ח, וחלוקת דיבדנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-14,004 אלפי ש"ח.

מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח .2.3.2

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משיחורוי עודפים בפרויקטים בליווי, מהנפקת אגרות חוב ומניות לציבור, כשלתאריך פרסום הדוח קיימות במחזור שלוש סדרות אגרות חוב, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי מוסדות פיננסיים.

2.3.3. הסכמי מימון מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

2.3.3.1

ביום 23 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט הטייסים בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה במסגרת הטווח המפורט בסעיף 24 ("מימון") לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-069175), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.2

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 מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033580), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.3

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 מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021658), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.4

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

2.3.4. ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2023 שהסתכם בסך של כ- 481 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 474 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 30 ביוני 2023, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

2.4.

מס' יחיד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח	מס' יחיד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יחיד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
3	250	299	1	פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יחיד בהם טרם הושלמה
1,120	2,671	3,455	15	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	4,949	6,268	13	פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה
טרם החל שיווק	29,638	38,347	73	פרויקטים בתכנון
	37,508	48,369	102	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 15 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,455 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,671 יחיד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,590 יחיד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יחיד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2024 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,513 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,374 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 219.5 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,288 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,154 מיליוני ש"ח) יוכר בין השנים 2023-2026, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 13 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 6,268 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,949 יחיד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 2,163 אלפי ש"ח (חלקה של החברה מסתכם לכ- 2,138 אלפי ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצויין כי החברה מקדמת רישוי, תבעויות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 73 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 38,347 יחיד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 29,638 יחיד.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה הגיע לרוב הדרוש של שיעורי חתימות עם בעלי הקרקע בפרויקטי פינוי בינוי ב-27 פרויקטים המוצגים בטבלה 2.7 להלן.

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 בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.06.2023	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2023	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.23	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	חוזי מכירה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2023	רווח גולמי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2023	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	79%	240	176	173	98%	-	-	459,332	65,424	50,708	14,716	2025
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	39%	364	342	257	75%	4	4	374,311	72,515	20,175	52,340	2025
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	40%	234	154	135	88%	1	3	245,756	28,185	8,279	19,906	2025
אאורה בן שמן	לוד	69%	500	500	387	77%	4	11	668,500	201,484	97,679	103,806	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	71%	40	36	33	92%	-	-	98,558	19,506	12,553	6,952	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (4)	רמת גן	18%	522	368	147	40%	4	5	365,962	298,216	15,442	282,774	2026
"ONLY" גבעתיים" [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	-	168	108	43	40%	-	3	162,664	96,188	-	96,188	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	16%	305	209	83	40%	3	5	236,145	180,931	10,732	170,199	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	-	447	329	107	33%	1	5	303,574	213,723	-	213,723	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	20%	102	102	64	63%	-	9	130,266	55,673	6,303	49,370	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (4)	רמת גן	8%	198	110	50	45%	1	5	150,110	112,065	3,232	108,833	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	-	120	97	31	32%	4	18	82,655	80,250	-	80,250	2027
סרלן חולון [פינוי בינוי]	חולון	16%	89	57	14	25%	7	14	24,402	25,265	-	25,265	2025
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	-	85	61	27	44%	10	27	-	28,812	-	28,812	2025
אליהו ברלין תל אביב (5)	תל אביב	-	41	22	-	0%	-	-	-	35,190	-	35,190	2026
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע			3,455	2,671	1,551		39	109	3,302,235	1,513,427	225,103	1,288,324	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (3)							3	5					
סה"כ							42	114					
סה"כ מועד אישור הדוח							156						

- (1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
- (2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
- (3) המדובר בפרויקט יהוד הגנים התלויים שלב ד'. יתרה למכירה בפרויקט זה למועד אישור הדוח-3 יחידות בלבד.
- (4) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.
- (5) נכון למועד פרסום הדוח, החברה קיבלה היתר בנייה ושיווק הפרויקט צפוי להתחיל בחודש הבא.

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

(א) אאורה סיטי חדרה

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש יוני 2023 התוכנית הופקדה בתנאים בוועדה המחוזית. נכון למועד פרסום הדוח, **אושרו להפקדה תוספת של 96 יח"ד**, תוספת זו צפויה להגדיל משמעותית את ההכנסות בפרויקט אשר טרם קיבלנו ביטוי בדוחות הכספיים של החברה.

לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאוסלי. למועד פרסום הדוחות נמכרו 261 מתוך 342 יח"ד (בשלב זה) למכירה בפרויקט.

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

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

ביום 26 ביולי 2023, לאחר תאריך המאזן, התקבל לפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון ובמקביל הוצאו הודעת פינוי לדיירים הותיקים לקראת תחילת ביצוע העבודות, לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070882) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, יצאו הודעות פינוי לדיירים, תחילת הבנייה צפויה ברבעון הרביעי לשנת 2023.

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 43 מתוך 108 יח"ד למכירה בפרויקט.

לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בקשר עם הקמת פרויקט ONLY גבעתיים ראו סעיף 2.3.3.2 לעיל.

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

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 היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה במהלך חודש מרץ בבניית הפרויקט באופן מלא**. בקשות להיתרים מלאים של כלל המתחם נדונו ואושרו (בתנאים) בוועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.3.1 לעיל.

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה החברה 86 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

(ד) אאורה רמת השרון - שלב ב'

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 הרביעי השלישי לשנת 2023. נכון למועד עריכת הדוחות פונו כ-90% מדיירים הותיקים ולהערכת החברה עבודות הבנייה יחלו עד לתום שנת 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012220), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם ליווי לפרויקט עם בנק לאומי לישראל וחתמה על הסכם עבודות בנייה עם קבלן מפתח "דנייה סיבוס בע"מ".

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 108 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ט) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בחודש אפריל 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. ביום 15 ביוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הותיקים, במהלך הרבעון השני החלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ-4 שנים ברצף ובהינף אחד עד לסיום הפרויקט. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי לביצוע כלל עבודות הבנייה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-056557), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

(ו) סרלין חולון

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 יצוין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו.

עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 וצפויות להימשך כ- 26 חודשים.

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

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 21 יח"ד מתוך 57 דירות לשיווק.

לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.3.3 לעיל.

(ז) פיבקו בת-ים

ביום 17 במאי 2022 קיבלה חברת פיבקו בת ים היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. ביום 6 באוגוסט 2023, לאחר מועד המאזן, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים החלו עבודות הבנייה בפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף ובהינף אחד, לפירוט ראה דיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-073087).

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

לפרויקט הסכם ליווי פיננסי, שילווח על ידי בנק ירושלים בע"מ.

(ח) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

התביעה 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 הרביעי לשנת 2023, לאור זאת עבודות ההקמה צפויות להתחיל בסמוך לקבלת ההיתר. ביום 1 ביוני 2023 הודיעה החברה כי החלה בשיווק הפרויקט, וביום 11 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות אשר במהלכו מכרה החברה כ- 60% מיח"ד בפרויקט. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051256) וביום 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065407), הנכללים כאן על דרך ההפניה. ביום 23 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.3.1 לעיל.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 37 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

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

במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 41 יח"ד מפוארות בשכונת המגורים רמת אביב ג' החדשה, תל אביב. הקרקע בבעלות משותפת של החברה ובעלים פרטיים, מתוך 41 יח"ד, מתוכן 22 יח"ד לשיווק ע"י החברה. במהלך הרבעון השני לשנת 2023, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה חתמה על הסכם קבלן ראשי.

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
36	ל.ר.	130,176	353	355	לוד	מער 3 לוד (1), (2)
48	ל.ר.	254,142	620	620	לוד	מתחם ש.ה.ל, לוד (1)
48	97%	281,407	383	557	גבעתיים	גבעתיים- רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי] (1)
42	93%	150,708	330	444	יהוד	מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי] (1)
48	50%	138,010	434	530	חדרה	חדרה רסקו [פינוי בינוי] (1)
36	ל.ר.	14,134	200	200	כרכום	כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)
24	ל.ר.	30,955	129	129	עפולה	תל עדשים
48	88%	285,590	410	546	ירושלים	מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] (1)
36	75%	119,150	225	289	ירושלים	דרך בית לחם [פינוי בינוי] (1)
48	80%	116,000	139	208	תל אביב	מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]
48	85%	40,000	104	152	הוד השרון	הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]
48	68%	147,000	454	678	רחובות	קרית משה - רחובות [פינוי בינוי]
72	80%	455,767	1,168	1,560	נתניה	בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]
		2,163,039	4,949	6,268		סה"כ

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

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 3.45 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל משנת 2025.

2.6.1 מידע נוסף

(א) מתחם הקצין סילבר ירושלים

ביום 1 בפברואר 2023 ועדת המשנה לתכנון ולבניה של הוועדה 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 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המחוזית") להפקיד את התוכנית. על פי אישור הוועדה המקומית, בפרויקט יוקמו 546 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. ביום 28 בפברואר 2023 הוועדה המחוזית, אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בינוי בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 01-013687-2023), ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 01-019018-2023) הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(ב) בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]

ביום 15 באוגוסט 2023 הופקדה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים (להלן: "התכנית"). במסגרת התכנית, חלף יח"ד קיימות המשתרעות 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 מפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו' ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. פרויקט זה צפוי לכלול הכנסות בהתאם לשמאות שבוצעה על ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה לפי תקן 21 (להלן: "השמאות") של כ-2.95 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). עלויות הקמת הפרויקט עומדות על כ-2.49 מיליארד ש"ח (ללא מע"מ), והרווח הצפוי בפרויקט הינו כ-0.45 מיליארד ש"ח שמהווה שיעור של כ-18.29% מהעלויות. להערכת הנהלת החברה, קבלת מתן תוקף לתוכנית צפויה להתקבל עד לתום השנה הנוכחית. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 ובביצועו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. עוד יצויין כי מתוך 392 בעלי זכויות במתחם (לרבות עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ), נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם למעלה מ-80% מבעלי הזכויות (שיעור ההסכמה הדרוש עומד על 67%).

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (ברויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	800	716	92%	V
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	90%	V
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	852	588	90%	V
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	700	480	86%	V
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	85%	V
דנין בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	200	152	85%	V
מתחם קרית אליעזר 13 [פינוי בינוי]	חיפה	929	713	82%	V
בן גוריון, אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%	V
המעפילים 61-63, חולון [פינוי בינוי]	חולון	220	156	85%	V
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	V
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	77%	V
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי] (4)	תל אביב	356	212	77%	V
רוטשילד בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	280	208	76%	V
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	166	116	74%	V
עציון פרדס חנה [פינוי בינוי] (3)	פרדס חנה	900	672	73%	V
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	75%	V
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	470	294	70%	V
יהוד כצלנסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	192	144	70%	V
חולון רחוב השומרון [פינוי בינוי]	חולון	160	108	81%	V
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	71%	V
ההסתדרות, צפון נס ציונה [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	234	162	67%	V
המעפילים 12-22, חולון [פינוי בינוי]	חולון	320	230	78%	V
פינסקר, פתח תקווה [פינוי בינוי]	פתח תקווה	350	262	73%	V
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	V
כצלנסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	67%	V
רובינשטיין, יפו-50% [פינוי בינוי] (3)	תל אביב-יפו	1,000	666	67%	V
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	67%	V
קוגל מתחם דרומי [פינוי בינוי]	חולון	170	120	65%	
קוגל מתחם 8 [פינוי בינוי]	חולון	300	215	63%	
זיבוטנסקי, ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	240	180	60%	
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]	חולון	640	456	63%	
חולון רחוב התותחנים [פינוי בינוי]	חולון	258	168	59%	
ויצמן 2-22 יהוד [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	576	432	56%	
הרצליה-מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	55%	
למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי] (3)	פרדס חנה	144	108	55%	
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	50%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	58%	
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	59%	
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	42%	
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	פתח תקווה	330	230	42%	
התורמוס, ראשון לציון	ראשון לציון	280	208	41%	
מלל, רמת גן [פינוי בינוי] (3)	רמת גן	150	101	40%	
לוד רחוב שלמה המלך [פינוי בינוי]	לוד	300	228	45%	
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	43%	
ברנר, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	57%	
יוספטל, קרית ים	קרית ים	774	582	56%	
ברנר 2-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	38%	
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	189	40%	
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	1,428	1,224	30%	
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	25%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	782	532	12%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	12%	
החיים חולון [פינוי בינוי] (3)	חולון	650	488	טרם החל	
נתניה רחוב סטופ [פינוי בינוי]	נתניה	545	408	טרם החל	
ויצמן, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	101	טרם החל	
קריית אליעזר מתחם 14 [פינוי בינוי]	חיפה	350	270	טרם החל	
קריית אליעזר מתחם 9 [פינוי בינוי]	חיפה	413	317	טרם החל	
יוספטל נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	448	336	טרם החל	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	טרם החל	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	טרם החל	
החצב, חולון	חולון	158	122	טרם החל	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	טרם החל	
קריית אליעזר מתחם 27 [פינוי בינוי]	חיפה	736	566	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
אופקים	נשר	1,400	1,146	טרם החל	
העצמאות ירושלים	בת ים	630	421	טרם החל	
הגולן	נוף הגליל	1,000	844	טרם החל	
מגדים 2 [פינוי בינוי]	רמת גן	257	158	טרם החל	
דוד נדב - קרית משה [פינוי בינוי]	רחובות	61	37	טרם החל	
בן גוריון 61, בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	330	230	טרם החל	
הארבל אי זוגי 3-9 [סינוי בינוי]	נוף הגליל	420	351	טרם החל	
הגבעה הנרקיסים	נוף הגליל	600	508	טרם החל	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד (בפרויקט 1)	מס' יח"ד של החברה (בפרויקט 2)	שיעור חתימת בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
סה"כ		38,347	29,638		27

- (1) סה"כ יח"ד שהחברה צופה לאשר, בהתאם למדיניות התכנון של הוועדות השונות.
(2) בניטרול בעלי קרקע ושותפים.
(3) פרויקט עם שותפים.
(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

2.7.1.

מידע נוסף

(א) 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 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 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039145), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב) אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 434-427, 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 בפרויקט פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005536), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ג) מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה

בחודש פברואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הזית 2, 4, 5, 6, 19, 21, 23; עמל 3, 5, 7, 9, 6, 8, 10, 13, 15 בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10818 חלקות 36, 30, 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 בפרויקט פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013135), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ד) החצב, חולון

בחודש פברואר 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החצב 4,6,2- בעיר חולון (גוש 6997 חלקות 109-107 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-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/מ/ק/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 בפרויקטי פינני-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015322), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ה) הרב מימון, נווה שאנן, חיפה

בחודש מרץ 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב מימון 7-11 והגליל 108-110 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה (גוש 10892 חלקות 22,53 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להייהרס 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 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 בפרויקטי פינני-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019873), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) קרית ים, יוספטל

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). 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 לדיור (להלן בסעיף זה: "הותמ"ל"), אישרה (בתנאים) את תוכנית תמ"ל 2039, בה נכלל הפרויקט האוחז (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 להייהרס. 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 (מס' אסמכתא: 2023-01-033112) וביום 14 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043600), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(ז) מתחם 27 קרית אליעזר, חיפה

בחודש מרץ 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עמל 16-21, הזית 22,24,26, אבנר 9,11, בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה, הידוע כמתחם 27 בהתאם לתוכנית 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 להייהרס 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, ותוכנית האב לשכונת קרית אליעזר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.

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

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 2066-270 חלקות 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 בפרויקטי פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-045418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ט) רחובות אופקים והעמק, נשר

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

(י) רחוב הגולן, נוף הגליל

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

(יא) רחובות ברנר והגיבורים, טבריה

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

(יב) רחוב הנרקיסים, נוף הגליל

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

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

ביום 16 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 40א, העצמאות 52, 52א, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149, חלקות 117-120, 124-126, 231 בשטח כולל של כ-6.5 דונם). לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066817), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יד) קריית משה, רחובות

ביום 17 באוגוסט 2023, החברה זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים המיועדים להקמת 228 יח"ד בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות, לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-076948), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה ליום 30.06.23	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי מוערך ע"י שמאי החברה ליום 30.06.23	עלויות הקמה צפויות/בפועל	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון
22,378	2027-2028	2023	93,416	26,164	-	161,920	29,440	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
6,858	2025	2021	49,290	22,146	-	38,390	6,980	חדרה	אאורה סיטי
3,909	2026	2023	21,268	1,700	-	27,126	4,932	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה) (81%) (1)
3,888	2025	2023	23,087	4,068	-	6,600	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2026	2023	10,020	869	-	2,640	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,309	2026	2023	31,940	3,699	-	11,286	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
391	2026	2023	4,693	557	-	1,023	186	רמת גן	אאורה EMPIRE
355	2026	2023	4,475	314	-	1,205	219	בת ים	אאורה פינקו (חלק החברה) (80%) (1)
1,530	2027	2024	-	-	8,160	4,675	850	אבן יהודה	בן גוריון
3,456	2027	2024	-	-	26,400	5,280	960	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'
2,822	2027-2028	2024	-	-	19,992	9,240	1,680	יהוד - מונטסון	מתחם אשכנזי
1,932	2027-2028	2024	-	-	15,208	7,029	1,278	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה) (90%) (1)
6,610	2027-2028	2024	-	-	37,281	11,220	2,040	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
399	2027-2028	2023	-	-	2,772	1,452	264	נס ציונה	מתחם הטייסים (חלק החברה) (90%) (1)
5,400	2027-2028	2023	-	-	48,984	14,355	2,610	תל אביב	מתחם דפנה
7,524	2027-2028	2023	-	-	37,880	63,800	11,600	חדרה	חדרה רסקו
17,194	2027-2028	2024	-	-	104,004	73,260	13,320	נתניה	בן צבי - שמורק
3,661	2027-2028	2024	-	-	13,815	17,490	3,180	ירושלים	דרך בית לחם
806	2027-2028	2024	-	-	5,376	2,640	480	יהוד	ויצמן 48-52
95,150			238,189	59,517	319,872	460,631	83,751		סה"כ

- (1) פרויקט עם שותפים - הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.
- (2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בנייה (קומבינציה) לדיירים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.
- (3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.

החברה מעריכה כי בתוך כ- 5 שנים, בתום הקמת נכסי הנדל"ן דלעיל, שוויים כנכס בנוי וגמור, בהיוון בשיעור של 7% יוערך בסך של כ- 1.4 מילארד ש"ח. בניכוי עלות בספרי החברה בסך כ- 238 מיליוני ש"ח וכן בניכוי שווי קרקע בסך כ- 320 מיליוני ש"ח שטרם נרשמו בספרים (סה"כ 558 מיליוני ש"ח) וכן בניכוי עלויות ההקמת הנכסים הצפויות/ בפועל המוערכת בסך של כ- 460 מיליוני ש"ח, יתקבל רווח צפוי עתידי בסך של כ- 340 מיליוני ש"ח.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננו- בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחוזי 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 המחירים 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.

3.1.1 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חוק נדל"ן יזמי") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022 וכן **נספח א'** לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

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

דירוג החברה ואגרות החוב

4.1

ביום 21 ביוני 2023 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") כי היא מותירה על כנו דירוג A3.il עם אופק יציב לחברה ולסדרות אגרות החוב (י"ב, ט"ו, ט"ז, י"ז).

ביום 4 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרה ט"ו) ולאגרות החוב (סדרה י"ז) שהנפיקה החברה בסך של עד 85.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, מתוכם סך של עד 44 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ו) וסך של עד 41.6 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז).

לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2023, לאחר מועד המאזן (מס' אסמכתא: 2023-01-072904), ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, (מס' אסמכתא: 2023-01-062989), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

חלוקת דיבידנד ושונות

4.2

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 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 קיומם של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד 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 תוכניותיה העסקיות בין היתר, לאור מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה, נזילותה, תזרים המזומנים הצפוי שלה והתחייבויותיה. אין בתוכנית הרכישה כדי לגרום לפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד באמות מידה ודרישות פיננסיות קיימות.

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 392,385 מניות רגילות במטרה כוללת של כ-2,714 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-037888), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר רכישות החברה על פי תוכנית הרכישה העצמית ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042757), 9 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-064591), 10 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-064933), 11 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-065455), 16 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-066823), 23 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-069025), 25 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-069829), 26 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-070201) ו-30 ביולי 2023 (לאחר מועד המאזן) (מס' אסמכתא: 2023-01-070936), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.2.4. ביום 27 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.038 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. 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-143,039 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ-133,039 אלפי ש"ח.

4.3. הנפקת אגרות חוב

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

4.4. שינויים בהון החברה

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

ביום 19 ביולי 2023 הונפקו 6,848,000 אופציות נוספות, כחלק מהנפקת אגרות החוב כאמור להלן.

במימוש מלא של כל סדרות האופציות הלא סחירות שהנפיקה החברה, עשויה החברה לקבל סך כ-89 מיליון ש"ח.

4.5. 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 אריאל פשין, הינו האחראי על ניהול סיכויי השוק בחברה. למידע אודות מר פשין, ראו דוח מיידי על מינוי נושא משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, הסכמי הביצוע הקבלניים בהם מתקשרת החברה צמודים למדד תשומות הבניה, ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזה המכר מול לקוחותיה, הצמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזה המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. בנוסף לאמור ובהתאם, החברה פועלת במסגרת הסכמי ביצוע חדשים מול הקבלנים המבצעים במטרה להגביל את שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים שבין 40% ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזה המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-1.81% לעומת עליה בשיעור של כ-2.01% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-4.77%.

5.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

ככלל החברה אינה חשופה במישירין לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט אג"ח י"ז שהונפק בשנת 2023. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 5.8.1(4) להלן). בחודש פברואר 2023 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה י"ז) צמודות למדד המחירים לצרכן, ומשכך החברה חשופה גם לעליית מדד המחירים לצרכן. סה"כ גייסה החברה 80,000,000 ש"ח באגרות חוב (סדרה י"ז), וכן ביצעה הרחבת סדרה בהיקף של כ-42,000,000 ש"ח בחודש יולי 2023. להערכת החברה השינויים במדד לעומת הפרשי הריביות באגרות חוב ללא הצמדה משקף סיכון שאינו מהותי לכלל עסקיה של החברה.

5.2.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-7.1% לעומת עליה בשיעור של כ-3.3% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-6.6%.

5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבניה והחברה ראו סעיף 6.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022.

5.2.5. כללי

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

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

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

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

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-6/2023	2022	2021	
1.86%	5.3%	2.8%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.75%	3.25%	0.1%	ריבית בנק ישראל
1.81%	4.8%	5.6%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון בסכומים באלפי ש"ח
1%	800
2%	1,600

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון בסכומים באלפי ש"ח
0.1%	982
0.2%	1,964

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

5.3 סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

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

5.3.1 תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי 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 החוזר 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 יח"ד ושל רוכשים פוטנציאליים, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

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

6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.6.2023:

6.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחרי

6.1.1

בחודש פברואר 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-015151) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים 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 מידי 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 מידי 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 מש"ח) והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap (75%).
- 5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap, כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ז), לא יעלה על 70%.
- 6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- 7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).

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.

6.1.2 ביום 19 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. **התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח**. לפרטים ראו דוח מידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

6.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 4.1 לעיל.

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

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 (3)			הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
ליום 30.06.2023	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5)	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.06.2023	יחס עודפים מינימלי (5)	ליום 30.06.2023	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי (5) (1)	
57.9%	85%	430%	430%	125%	713	225	215	200	יב
(4) 57.9%	82%	132%	132%	130%	713	250	230	220	טו
(4) 57.9%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	713	335	320	300	טז
(4) 57.9%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	713	450	425	400	יז

(1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

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

(3) בהתאם לדוחות מפקח.

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

(5) סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מידי.

(6) סך מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 30 ביוני 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 2018-01-089167) (להלן: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 27 באוגוסט 2023 אישרו כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

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

7.3. ביום 22 במרץ 2023 הודיעה החברה כי מר ערן מגור יחדל לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ביום 31 במאי 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026248), הנכלל כאן על דרך ההפניה. ביום 28 במאי 2023 הודיעה החברה על מינויו של מר אריאל פשין לסמנכ"ל הכספים בחברה החל מיום 1 ביולי 2023. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.4. ביום 31 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את מינויה של גבי נאוה אופק שפר כדירקטורית בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שנתית שפרסמה החברה ביום 22 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-058762), דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071605), וכן דוח מיידי על מינוי דירקטור שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071611), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.5. 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.

7.6. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

7.7. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

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

27 באוגוסט, 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	שנת 2023 רבעון 2	
86,636	106,942	113,010	113,010	103,903 (*)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,718	20,385	39,097	39,097	41,585	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
4,831	15,356	51,269	67,154	82,643	עלויות מצטברות בגין בניה
10,325	13,627	14,218	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
109,510	156,310	217,594	233,479	242,349	סה"כ עלות מצטברת
109,510	147,135	143,512	116,162	126,118	סה"כ עלות מצטברת בספרים
12,515	10,312	5,951	5,951	4,128	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
85,412	76,131	16,579	16,579	21,148	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
330,351	321,722	264,599	248,714	204,108	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
712	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
428,986	408,165	287,129	271,244	229,384	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	28%	33%	39%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע)
2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי

1.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
			רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
33	100	56	6	-	6	יח"ד (כמות)
3,125	9,467	6,155	703	-	703	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
12.9	13.8	15.3	16.0	-	16.0	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
112	200	253	257	257	257	יח"ד (כמות)
9,496	18,081	24,584	25,286	25,286	25,286	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
12.6	13.4	13.6	13.7	13.7	13.7	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
546,066	599,584	534,589	534,589	544,248	544,248 (*)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
121,110	250,915	351,859	366,216	371,921	371,921	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
20%	38%	58%	69%	75%	75%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
244	143	89	85	85	85	יח"ד (כמות)
29,391	19,655	13,062	12,360	12,360	12,360	יח"ד (מ"ר)
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)
88,059	97,929	91,423	73,536	79,736	79,736	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	469/4	469/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	15.7	15.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(*) לאור החלטת החברה לטווח את שטחי המסחר בפרויקט כנדל"ן להשקעה, ההכנסות והעלויות הצפויות בתקופת הדיווח ובתקופות החשבונה מוצגות בנטרול ההכנסות והעלויות הצפויות משטחי המסחר.

(**) בתאריך 31 ביולי 2023, לאחר פרעון סופי של אג"ח סדרה י"ב הוסרו השעבודים בגין הפרויקט.

2.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

		שנת 2023					
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1	רבעון 2			
156,912	235,958	235,958	235,958	235,958	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
8,666	29,319	34,686	34,686	37,904	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות		
-	3,608	121,390	176,160	238,679	עלויות מצטברות בגין בניה		
2,508	9,481	10,213	10,213	10,213	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
168,086	278,366	402,246	457,017	522,754	סה"כ עלות מצטברת		
168,086	224,772	192,274	176,167	218,167	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
72,710	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
56,650	37,576	21,634	21,634	25,957	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
356,351	396,743	298,424	243,653	186,265	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	265,287	212,222	סה"כ עלות שנתורה להשלמה		
0%	0%	43%	55%	69%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי		

2.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
			רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
90	124	27	9	2	11	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,314	12,485	2,930	995	236	1,231	יח"ד (מ"ר)	
-	1,800	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
14.7	15.4	18.6	19.1	18.0	18.9	יח"ד	מחיר למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	20.4	-	-	-	-	שטחי מסחר	
244	352	376	385	387	387	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
24,379	35,327	37,988	38,982	38,218	38,218	יח"ד (מ"ר)	
-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.3	14.6	14.9	15.0	15.0	15.0	יח"ד	מחיר למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
799,837	881,845	929,992	929,992	936,460	936,460	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
349,410	573,853	640,410	662,621	668,500	668,500	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
44%	65%	75%	77%	77%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
256	148	124	115	113	113	יח"ד (כמות)	שטחים נחתמו לגביהם חוזים
28,133	16,095	13,942	12,947	12,711	12,711	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
94,657	97,222	125,252	131,392	149,582	149,582	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)
-	-	-	-	518/4	518/4		
-	-	-	-	19.5	19.5	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	רבעון 2	
84,747	84,291	84,138	84,214	84,272	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
64,713	74,971	76,128	79,224	81,018	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
13,058	35,767	95,007	110,285	165,704	עלויות מצטברות בגין בניה
4,769	4,769	4,770	4,770	4,770	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
167,287	199,798	260,042	278,493	335,764	סה"כ עלות מצטברת
144,060	114,394	26,465	7,817	8,347	סה"כ עלות מצטברת בספרים
10,394	13,992	13,579	13,508	7,747	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,935	16,954	12,026	10,994	16,460	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
148,369	134,529	90,760	75,815	12,706	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	36,913	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
11%	28%	60%	67%	79%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

3.1.2. שיווק הפרוייקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2		
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	173	יח"ד (כמות)
10,908	16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)
-	750	750	750	750	750	שטחי מסחר
20.9	21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	יח"ד
-	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)
407,272	442,683	463,337	466,073	468,184	468,184	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחר)
235,268	406,769	453,050	457,266	459,904	459,904	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחר)
58%	92%	98%	98%	98%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	10	3	3	3	3	יח"ד (כמות)
7,063	1,521	535	535	535	535	יח"ד (מ"ר)
750	-	-	-	-	-	750
74,459	16,209	5,774	5,262	5,938	5,938	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

4. פרויקט אאורה רמת חן

הטבלאות 4.1.1 ו-4.1.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70% כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראה סעיף 2.3.3.3 לעיל.

4.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
			רבעון 1	רבעון 2	
7,597	7,597	225,359	225,359	228,424	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,084	39,709	98,606	98,606	110,261	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	21,387	25,916	34,620	עלויות מצטברות בגין בניה
4,373	6,854	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
30,054	54,160	356,650	361,179	384,603	סה"כ עלות מצטברת
27,554	54,160	276,340	292,515	220,894	סה"כ עלות מצטברת בספרים
74,592	99,142	40,164	40,164	36,539	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,236	174,184	115,163	115,163	118,033	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
550,509	556,589	456,658	452,312	425,594	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
627	1,431	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
799,964	831,346	611,985	607,457	580,166	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	10%	12%	18%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

4.1.2. שיווק הפרוייקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		כל התקופה		
			רבעון 1	רבעון 2			
14	91	36	1	4	4	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,238	7,274	3,737	90	467	467	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
27.2	30.1	31.4	32.9	32.9	32.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
14	105	142	143	147	147	יח"ד (כמות)	
1,238	8,512	12,370	12,461	12,928	12,928	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
25.6	25.1	26.7	26.8	27.0	27.0	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,000,426	1,085,360	1,211,452	1,211,452	1,262,985	1,262,985	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרוייקט
32,406	221,936	351,700	355,808	374,643	374,643	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
0%	0%	38%	38%	40%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
354	263	226	225	221	225	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
37,541	30,267	26,409	26,318	25,851	25,851	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,054	54,160	226,479	225,397	270,518	270,518	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)
-	-	-	-	567/4	567/4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
-	-	-	-	39.1	39.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

5.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023			
	רבעון 1	רבעון 2		
74,296	74,296	76,581	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
18,288	18,288	23,538	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	124	10,423	עלויות מצטברות בגין בניה	
711	711	2,141	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
93,418	93,418	112,683	סה"כ עלות מצטברת	
93,418	75,767	112,893	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
48,389	48,389	50,663	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
107,100	95,100	69,685	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	215,846	197,858	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	1,835	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
371,335	359,335	320,041	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	9%	16%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

5.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023				
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
78	3	2	5	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,237	272	188	461	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.8	31.0	31.3	31.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
78	81	83	83	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,237	7,508	7,697	7,697	יח"ד (מ"ר)	
-	--	-	-	שטחי מסחר	
29.0	29.1	29.2	29.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
593,613	593,613	613,655	613,655	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
225,206	235,233	242,037	242,037	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	40%	40%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
131	128	126	126	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
13,413	13,141	12,953	12,953	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	מסחר	
57,977	56,399	68,239	68,239	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)
-	-	285/3	285/3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (מ"ר)	
-	-	30.9	30.9	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	רבעון 2	
103,971	103,971	107,213	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
12,945	12,945	14,990	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
376	376	2,295	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
117,292	117,292	124,498	סה"כ עלות מצטברת
117,292	117,292	124,498	סה"כ עלות מצטברת בספרים
82,890	82,890	139,928	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	219,357	232,401	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	406,652	406,204	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	4,624	2,705	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
713,523	713,523	781,238	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

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

6.1.2. שיווק הפרוייקט

שנת 2022	שנת 2023			
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
91	1	4	5	יח"ד (כמות)
8,461	130	369	499	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
29.3	30.1	31.4	31.0	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
102	103	107	107	יח"ד (כמות)
9,594	9,724	9,901	9,901	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.2	29.3	29.3	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,063,129	1,122,709	1,119,458	1,119,458	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
287,622	293,349	305,736	305,736	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
30%	30%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
227	226	222	222	יח"ד (כמות)
28,429	28,299	28,122	28,122	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	מסחר
87,243	86,645	91,156	91,156	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	221/1	221/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	35.0	35.0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

פרק ב'

דו"חות כספיים

2023
30 ביולי



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-26	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.49% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.7% וכ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,577 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 332 אלפי ש"ח וכ- 167 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הנמצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בני ברק,
27 באוגוסט, 2023

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

67,261	74,374	94,886
293,330	418,488	311,070
5,951	-	7,403
55,459	43,657	82,226
133,079	112,436	360,500
<u>1,666,961</u>	<u>1,442,637</u>	<u>1,471,615</u>
<u>2,222,041</u>	<u>2,091,592</u>	<u>2,327,700</u>

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
ומקרקעין לבנייה

נכסים לא שוטפים

12,360	11,608	13,577
1,812	1,816	2,372
111,082	94,989	133,755
217,974	159,117	237,619
12,758	10,957	12,183
856	1,598	8,851
20,473	20,473	20,473
<u>377,315</u>	<u>300,558</u>	<u>428,830</u>
<u>2,599,356</u>	<u>2,392,150</u>	<u>2,756,530</u>

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בניינים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
399,650	415,194	525,416
338,889	362,445	383,156
104,893	88,929	162,868
72,443	110,061	80,902
337,787	401,370	217,503
867	1,674	6,953
532,002	328,104	470,155
1,786,531	1,707,777	1,846,953
-	-	1,944
36,652	14,178	50,019
106,220	55,981	144,753
142,872	70,159	196,716
47,309	47,309	47,309
503,301	503,301	503,301
(40,041)	(41,444)	(37,212)
19,766	19,766	19,766
-	-	(70)
554	554	554
19,174	19,174	19,174
102,575	48,713	143,039
652,638	597,373	695,861
17,315	16,841	17,000
669,953	614,214	712,861
2,599,356	2,392,150	2,756,530

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
התחייבויות לבעלי קרקע

התחייבויות לא שוטפות

התחייבות בגין חכירה
מיסים נדחים
אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
קרן מפעולות עם בעלי עניין
מניות באוצר
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
רכיב הוני באגרות חוב להמרה
יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

27 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

אריאל פשין
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
845,203 3,812	206,751 1,902	259,972 -	417,344 3,600	538,192 -	הכנסות הכנסות ממכירת דירות הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
849,015	208,653	259,972	420,944	538,192	סה"כ הכנסות
(707,162) (2,410)	(172,246) (1,205)	(223,410) -	(349,541) (2,410)	(455,707) -	עלות הדירות שנמכרו עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
139,443	35,202	36,562	68,993	82,485	רווח גולמי
(19,556) (29,320) (9,709) 40,336	(5,421) (7,361) (5,686) -	(5,410) (7,308) - 28	(9,341) (14,561) (10,057) 40,136	(10,989) (16,207) - 34	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הכנסות אחרות
78,918	31,427	9,615	31,427	17,570	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
200,112	48,161	33,487	106,597	72,893	רווח תפעולי
568	59	165	213	332	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,804 (38,651)	1,616 (8,841)	16,450 (20,695)	2,717 (16,672)	24,983 (36,368)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו הכנסות מימון הוצאות מימון
(27,847)	(7,225)	(4,245)	(13,955)	(11,385)	
172,833	40,995	29,407	92,855	61,840	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(31,824)	(9,437)	(6,311)	(12,186)	(13,691)	מיסים על ההכנסה
141,009	31,558	23,096	80,669	48,149	רווח נקי לתקופה
2,655	1,209	776	1,252	2,829	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
143,664	32,767	23,872	81,921	50,978	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				

רווח (הפסד) מיוחס ל:

140,538	31,559	23,285	80,672	48,464
471	(1)	(189)	(3)	(315)
<u>141,009</u>	<u>31,558</u>	<u>23,096</u>	<u>80,669</u>	<u>48,149</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:

143,193	32,768	24,061	81,924	51,293
471	(1)	(189)	(3)	(315)
<u>143,664</u>	<u>32,767</u>	<u>23,872</u>	<u>81,921</u>	<u>50,978</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

0.5485	0.1234	0.0909	0.3154	0.1889
<u>0.5460</u>	<u>0.1229</u>	<u>0.0909</u>	<u>0.3139</u>	<u>0.1889</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי 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>
48,149	(315)	48,464	48,464	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,829	-	2,829	-	-	-	2,829	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
50,978	(315)	51,293	48,464	-	-	2,829	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(70)	-	(70)	-	-	-	-	(70)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
<u>712,861</u>	<u>17,000</u>	<u>695,861</u>	<u>143,039</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,212)</u>	<u>(70)</u>	<u>554</u>	<u>503,301</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

ס"ה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	ס"ה"כ	יתרת (רווח (הפסד)	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
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>
80,669	(3)	80,672	80,672	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,252	-	1,252	-	-	-	1,252	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
81,921	(3)	81,924	80,672	-	-	1,252	-	-	-	-	ס"ה"כ רווח כולל לתקופה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
<u>614,214</u>	<u>16,841</u>	<u>597,373</u>	<u>48,713</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(41,444)</u>	<u>-</u>	<u>554</u>	<u>503,301</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
689,059	17,189	671,870	119,754	19,174	19,766	(37,988)	-	554	503,301	47,309	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2023</u>
23,096	(189)	23,285	23,285	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
776	-	776	-	-	-	776	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
23,872	(189)	24,061	23,285	-	-	776	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(70)	-	(70)	-	-	-	-	(70)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
<u>712,861</u>	<u>17,000</u>	<u>695,861</u>	<u>143,039</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,212)</u>	<u>(70)</u>	<u>554</u>	<u>503,301</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
586,375	16,842	569,533	25,154	19,174	19,766	(42,653)	2,628	554	497,601	47,309	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2022</u>
31,558	(1)	31,559	31,559	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,209	-	1,209	-	-	-	1,209	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
32,767	(1)	32,768	31,559	-	-	1,209	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
<u>614,214</u>	<u>16,841</u>	<u>597,373</u>	<u>48,713</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(41,444)</u>	<u>-</u>	<u>554</u>	<u>503,301</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
שוטפת

141,009	31,558	23,096	80,669	48,149
---------	--------	--------	--------	--------

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פחת והפחתות

מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

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

(568)	(59)	(165)	(213)	(332)
3,118	722	1,137	1,452	2,028
31,824	9,437	6,311	12,186	13,691
2,618	638	2,458	558	4,050
(2,705)		773		(1,452)
1,371	-	-	1,371	-

(40,136)	-	-	(40,136)	-
----------	---	---	----------	---

(78,918)	(31,427)	(9,615)	(31,427)	(17,570)
----------	----------	---------	----------	----------

(83,396)	(20,689)	899	(56,209)	415
----------	----------	-----	----------	-----

(16,893)	(1,103)	(7,072)	8,703	(27,679)
----------	---------	---------	-------	----------

61,981	(20,295)	108,715	43,029	183,433
--------	----------	---------	--------	---------

3,748	49,315	(124,243)	24,391	(227,421)
-------	--------	-----------	--------	-----------

129,704	100,411	8,509	223,047	(106,391)
---------	---------	-------	---------	-----------

178,540	128,328	(14,091)	299,170	(178,058)
---------	---------	----------	---------	-----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה,

יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבניה

ירידה (עלייה) 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:

מיסים ששולמו

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

(23,544)	(61)	(334)	(13,576)	(1,074)
----------	------	-------	----------	---------

(44,823)	(10,658)	(8,001)	(21,233)	(21,337)
----------	----------	---------	----------	----------

137	-	2,804	-	2,838
-----	---	-------	---	-------

(68,230)	(10,719)	(5,531)	(34,809)	(19,573)
----------	----------	---------	----------	----------

167,923	128,478	4,373	288,821	(149,067)
---------	---------	-------	---------	-----------

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)

השקעה

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים

בשימוש

השקעה בניירות ערך סחירים

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואה לחברה כלולה

שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות

מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה

לראשונה

שינוי בפיקדונות בנאמנות

רכישת רכוש קבוע

(109,508)	(127,869)	(64,580)	(234,664)	(17,740)
-----------	-----------	----------	-----------	----------

(3,246)	-	-	-	-
---------	---	---	---	---

(10,167)	(179)	(1,971)	(669)	(3,701)
----------	-------	---------	-------	---------

12,500	-	-	12,500	3,190
--------	---	---	--------	-------

(5,158)	-	-	(5,158)	-
---------	---	---	---------	---

(16,500)	(16,500)	-	(16,500)	-
----------	----------	---	----------	---

(6,382)	-	-	(6,382)	-
---------	---	---	---------	---

1,663	1,231	148	1,229	(103)
-------	-------	-----	-------	-------

(4,891)	(899)	(185)	(2,290)	(364)
---------	-------	-------	---------	-------

(141,689)	(144,216)	(66,588)	(251,934)	(18,718)
-----------	-----------	----------	-----------	----------

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			
(37,086)	21,804	87,626	(21,544)	125,766
(1,909)	(592)	(724)	(943)	(1,212)
-	3,072	-	3,072	-
163,008	24,950	-	24,950	78,915
3,072	-	-	-	-
-	-	(70)	-	(70)
(14,004)	(8,000)	(8,000)	(8,000)	(8,000)
(139,500)	(27,500)	-	(27,500)	-
(26,424)	13,734	78,832	(29,965)	195,399
2	3	(48)	3	11
(188)	(2,001)	16,569	6,925	27,625
67,449	76,375	78,317	67,449	67,261
67,261	74,374	94,886	74,374	94,886

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
רכישה עצמית של מניות
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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ולבאורים 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

בחדש 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 ולאחריה

1. בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה ז'"). אגרות החוב (סדרה 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 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 ז') הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן.

2. בהמשך לאמור בביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש ינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות הכללית של החברה להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י 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.

4. 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 פירעונן.

נכון למועד הדוח נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 12,802 ע.ג. מניות בשווי כולל של כ-69.5 אלפי ש"ח. לאחר מועד המאזן, נרכשו כ-380,000 ע.ג. מניות בתמורה כוללת של כ-2,600 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות בנושאים מהותיים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 70%/30% עם הפניקס, יטופלו לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11) (להלן: "התקן"). בהתאם לרעיון המרכזי בהסכם, בין חברה להפניקס, יש לצדדים שליטה משותפת בפרויקטים המשותפים והסיווג של כל אחד מהם, הינו כפעילות משותפת כהגדרתה בנספח א' לתקן. נכון לתאריך הדוח, קיימים שני פרויקטים בשותפות עם הפניקס: רמת חן -מתחם שלם, רמת גן (רמת חן) ואמפייר - תמרים מגדים, רמת גן (אמפייר), אשר קיבלו ביטוי בד"ח על הרווח הכולל של החברה. לעניין פרויקט רמת חן, חלקה של הפניקס בתוצאות הנובעות מהתקופה שקדמה למועד השלמת העסקה, הוצג כהתחייבות. כמו כן, החל ממועד השלמת העסקה, החברה מכירה בהכנסות ובהוצאות של הפרויקטים - ובכלל זה פרויקט רמת חן ואמפייר בהתאם לזכאותה החוזית בהסדר המשותף.

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 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359, 362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קריית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. הפרויקט צפוי לכלול הכנסות של כ-3 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 15 באוגוסט, לאחר מועד המאזן, הופקדה תוכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השנייה לשנת 2024. עוד יצוין כי מתוך 392 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם 80% מבעלי הזכויות.

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

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.

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. 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.

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 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.

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

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 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 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.

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). 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 לדירור (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 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, ותוכנית 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.

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 266-270 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.

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

14. יוספטל, אשדוד (המשך)

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.

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") הכולל 168 יח"ד מתוכן 108 יח"ד לשינוק. 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 ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. ביום 26 ביולי 2023, קיבלה החברה היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט והוציאה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פינוי לקראת תחילת עבודות הביצוע. בינוי הפרויקט יבוצע על ידי אלקטרה בנייה בע"מ בהתאם להסכם חתום מחודש ינואר 2023. התחלת עבודות ההקמה צפויות להתחיל ברבעון הרביעי לשנת 2023. נכון למועד המאזן נמכרו 43 יח"ד בפרויקט. לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים מכרה החברה 3 יח"ד נוספות.

16. פרויקט האורן – קריית אונן

לאחר שהתקבל היתר הריסה לפרויקט בחודש דצמבר 2022, בחודש מרץ 2023 התקבל 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 בקרית אונן הכולל 305 יח"ד מתוכן 209 יח"ד לשינוק. 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 המאזן נמכרו 83 יח"ד בפרויקט, לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוחות מכרה החברה 3 יח"ד נוספות.

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

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 הרביעי לשנת 2023. נכון למועד עריכת דוחות כספיים אלה פונו כ- 92% מדיירים הוותיקים ולהערכת החברה עבודות הבנייה יחלו עד לתום הרבעון השלישי 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. החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם ליווי לפרויקט עם בנק לאומי לישראל. הפרויקט כולל יח"ד מתוכן 329 יח"ד לשיווק. נכון למועד המאזן נמכרו 107 יח"ד בפרויקט, לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוחות מכרה החברה 1 יח"ד נוספת.

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

בחודש אפריל 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר התקבלה החלטת וועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. בהתאם לכך, בחודש יוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף. החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם ליווי לפרויקט עם כלל חברה לביטוח בע"מ. הפרויקט כולל 198 יח"ד מתוכן 110 יח"ד לשיווק. נכון למועד המאזן נמכרו 50 יח"ד בפרויקט, לאחר תאריך המאזן ועוד מועד פרסום הדוחות מכרה החברה 1 יח"ד נוספת.

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 יצוין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ- 68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 ובחודש זה החלה החברה גם בשיווק הפרויקט. בחודש יולי 2023 סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות, בו נמכרו 20 יח"ד (מתוך 57 יח"ד המיועדות למכירה לקהל הרחב). בנוסף, בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. נכון למועד המאזן נמכרו 14 יח"ד בפרויקט, לאחר תאריך המאזן ועוד מועד פרסום הדוחות מכרה החברה 7 יח"ד נוספות.

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

20. הטייסים – תל אביב

בחדש מאי 2023, החלה החברה בשיווק הפרויקט, הכולל 85 יח"ד חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות), בבניין בן 15 קומות. בחדש יולי 2023, סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות ובו נמכרו 36 יח"ד. לפרויקט תב"ע בתוקף, אושרה תכנית עיצוב והתקבלה החלטת ועדה לאשר בתנאים היתר בנייה מלא לרבות הריסה, חפירה ודיפון. להערכת החברה היתר הבנייה המלא צפוי להתקבל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. כמו כן, בחדש יולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים"), בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיוור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של -0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

21. פרויקט מתחם אופקים - נשר

בחדש יוני 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אופקים 2-14 (זוגי), 1-31 (אי זוגי) וברחוב העמק 3, בעיר נשר, (גוש 11146 חלקות 4-8, 14-16 בשטח של כ- 25.3 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 254 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,400 יח"ד חדשות, במספר מגדלים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית מתאר כוללנית ומדיניות כללית בעיר נשר, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. 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 המרחבית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינוי-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)22. פרויקט נוף הגליל

בחודש יוני 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הגולן 1-7 (אי זוגי) בעיר נוף הגליל (גוש 17731 חלקות 9-6, בשטח של כ- 8.4 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 156 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,000 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים בני עד 25 קומות, לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תוכניות פינני שאושרו בסמוך, בעיר נוף הגליל, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המרחבית לתכנון ובניה נוף הגליל, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

23. פרויקט ברנר/הגיבורים - טבריה

בחודש יולי 2023, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ברנר 14-26, ורחוב הגיבורים 2-12, בעיר טבריה (גוש 15035 חלק מחלקות 7-4, 11, 23-21, 27, 39, 46, 102 בשטח של כ- 31 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 206 יח"ד קיימות באחד בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 1,700 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על המדיניות המתגבשת מטעם עיריית טבריה לשכונה בנוגע להתחדשות עירונית. במסגרת גיבוש המדיניות תבחן הכדאיות הכלכלית בכפוף להנחיות בתקן 21.1. עם בחירתה של החברה על ידי נציגות הדיירים, החלה החברה בהחתימת בעלי הזכויות הוותיקים על הסכם פינני בינוי. במקביל, בכוונת החברה לבחון אל מול הוועדה המקומית קידום של התכנית על ידי החברה ו/או הוועדה המקומית טבריה. לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

24. פרויקט נרקיסים - נוף הגליל

בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנרקיסים 1,3,5,8,10,12 בעיר נוף הגליל (גוש 17738 חלקות 23-18, בשטח של כ- 9.515 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 92 יח"ד קיימות בשישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 600 יח"ד חדשות במספר מגדלים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תוכניות פינני שאושרו בסמוך, בעיר נוף הגליל, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינני בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המרחבית לתכנון ובניה נוף הגליל, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

באור 3: - אירויעים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

25. פרויקט שדרות ירושלים/העצמאות/הרצוג – בת ים
 בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 440, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149 חלקות 117-120, 124-126, 231, בשטח כולל של כ- 6.5 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 170 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר תעסוקה במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי בכוונת החברה לפעול להרחבת המתחם. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

26. פרויקט אאורה פיבקו בת ים
 ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת סולל בונה לביצוע עבודות ההריסה, החפירה ודיפון בפרויקט. במהלך חודש אוגוסט, לאחר מועד המאזן בוצעה הריסה והחלו עבודות ההקמה של הפרויקט. נכון ליום 6 באוגוסט 2023 נמכרו בפרויקט כ- 35 יח"ד (כ-42% מכלל יח"ד לשיווק בפרויקט). לחברה הסכם ליווי פיננסי חתום לפרויקט עם בנק ירושלים בע"מ.

27. זכיה במכרז רמ"י בקרקע משלימה לפרויקט- קריית משה רחובות
 בחודש אוגוסט 2023, אאורה מחדשים את ישראל (חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה) זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית (מכרז מס' מר/179/2023) (להלן: "המכרז") ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים (מגרשים מס' 165,167,168,182,183 לפי תכנית תמל/1086) המיועדים להקמת 190 יח"ד (228 יח"ד כולל הקלת שב"ס של 20%) בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות (להלן: "הקרקע המשלימה"). לפי תוצאות המכרז, זכתה החברה בקרקע לפי מחיר כולל בסך של כ-53,354 מל' ש"ח ללא מע"מ (סכום המגלם כ-280 אל' ש"ח ליח"ד), סכום הנמוך בכ- 50% ביחס לשומת רשות מקרקעי ישראל. הקרקע המשלימה מיועדת עבור פרויקט "קריית משה", אשר אותו מקדמת החברה ונמצא במתחם הרחובות מלחמת יום הכיפורים, ששת הימים וצבי הורוביץ, ובו חתומים על הסכם פינוי בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ-"מתחם פינוי בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-016 (להלן: "פרויקט פינוי בינוי"). במסגרת פרויקט פינוי בינוי צפויה החברה להקים כ- 450 יח"ד חדשות (כולל הקלת שב"ס של כ-20%) חלף 224 יח"ד קיימות ב-10 בניינים חדשים, בני כ- 10-14 קומות לצד שטחי ציבור ופיתוח סביבתי. סה"כ צפויים להיבנות (בקרקע המשלימה ובפרויקט פינוי בינוי יחד) כ- 678 יחידות דיור חדשות ב- 15 בניינים חדשים בני כ- 10-14 קומות. עוד יצוין, כי הקרקע המשלימה לעיל מצטרפת למענק בו זכתה החברה ביום 21 לדצמבר 2022, בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענק כספי בסך של כ- 76 מל' ש"ח ללא מע"מ לטובת הוצאת פרויקט פינוי בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בקול קורא לפרויקט פינוי בינוי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך שנת 2024.

28. פירעון סופי אג"ח י"ב
 ביום 31 ביולי 2023 העבירה החברה את מלוא התשלום בגין הפירעון הסופי והמוחלט של אגרות החוב (סדרה י"ב). בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרה י"ב). עם הפירעון הסופי כאמור יצאו אגרות החוב (סדרה י"ב) מהמחזור ונמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה. בנוסף, הוסרו השעבודים שנרשמו על ידי החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות

החוב (סדרה י"ב) על עודפי פרויקט אאורה סיטי – חדרה.

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

29. הרחבת אגרות חוב סדרה ט"ו וסדרה י"ז והענקת כתבי אופציה (לא סחירים)
 ביום 19 ביולי 2023, לאחר מועד הדוח, השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח.

30. דירוג לחברה
 ביום 21 ביוני 2023 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") כי היא מותירה על כנו דירוג A3.il עם אופק יציב לחברה ולסדרות אגרות החוב (י"ב, ט"ו, ט"ז, י"ז).
 ביום 4 ביולי 2023, לאחר מועד המאזן, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרה ט"ו) ולאגרות החוב (סדרה י"ז) שהנפיקה החברה בסך של עד 85.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, מכך סך של עד 44 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ו) וסך של עד 41.6 מיליון ש"ח ערך נקוב הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז). ראה סעיף 27 לעיל.

31. הנפקה פרטית מהותית
 ביום 7 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו-3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח.

32. ביום 27 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.038 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 5 בספטמבר 2023 ויום התשלום יהיה ב-12 בספטמבר 2023. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, 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-143,039 אלפי ש"ח.

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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
538,192	(670)	-	670	538,192
17,570	-	-	17,570	-
72,893	(358)	-	17,928	55,323

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

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

332
(11,385)
(13,691)
48,149

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
259,972	(319)	-	319	259,972
9,615	-	-	9,615	-
33,487	(177)	-	9,792	23,872
165				
(4,245)				
(6,311)				
23,096				

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

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
420,944	(571)	-	4,171	417,344
31,427	-	-	31,427	-
106,597	(222)	-	31,492	75,327
213				
(13,955)				
(12,186)				
80,669				

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
208,653	(289)	-	2,191	206,751
31,427	-	-	31,427	-
48,161	(54)	-	32,222	15,993
59				
(7,225)				
(9,437)				
31,558				

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

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
849,015	(1,187)	-	4,999	845,203
78,140	-	-	78,140	-
200,112	(550)	-	78,684	121,978
568				
(27,847)				
(31,824)				
141,009				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

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		30 ביוני 2022		30 ביוני 2023	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
420,482	445,109	426,132	418,426	521,696	527,909
420,482	445,109	426,132	418,426	521,696	527,909

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")**מחודש אוגוסט 2023**

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

1. דוח סקירה מיום 27 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 באוגוסט 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה ד'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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 26,257 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 131 אלפי ש"ח ו - 111 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בני ברק,
27 באוגוסט, 2023

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

30,818	10,547	44,418	מזומנים ושווי מזומנים
2,155	27,291	75,721	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,944	-	7,396	ניירות ערך סחירים
31,587	31,085	50,651	חייבים ויתרות חובה
126,398	77,640	351,610	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
565,811	544,568	591,866	הלוואות לחברות מוחזקות
343,554	391,123	305,482	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,106,267</u>	<u>1,082,254</u>	<u>1,427,144</u>	

נכסים לא שוטפים

312,529	277,398	329,562	השקעות בחברות מוחזקות
22,355	20,957	24,658	מלאי קרקעות לבניה
25,990	22,040	31,369	נדל"ן להשקעה בהקמה
522	620	355	רכוש קבוע, נטו
<u>361,396</u>	<u>321,015</u>	<u>385,944</u>	
<u>1,467,663</u>	<u>1,403,269</u>	<u>1,813,088</u>	

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

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
125,055	51,100	273,436	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	362,445	383,156	אגרות חוב
56,970	43,385	91,742	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,196	90,407	57,242	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
138,406	152,473	124,724	התחייבויות לבעלי קרקע
-	2,259	-	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,445	44,742	22,720	זכאים ויתרות זכות
<u>697,961</u>	<u>746,811</u>	<u>953,020</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
10,844	3,104	19,454	מסים נדחים
106,220	55,981	144,753	אגרות חוב
<u>117,064</u>	<u>59,085</u>	<u>164,207</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
47,309	47,309	47,309	הון מניות
503,301	503,301	503,301	פרמיה על מניות
-	-	(70)	מניות באוצר
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(40,041)	(41,444)	(37,212)	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	48,713	143,039	יתרת רווח
<u>652,638</u>	<u>597,373</u>	<u>695,861</u>	
<u>1,467,663</u>	<u>1,403,269</u>	<u>1,813,088</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
27 באוגוסט, 2023			
אריאל פשין סמנכ"ל כספים	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	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
מבוקר					הכנסות
376,942	114,990	145,131	163,663	282,017	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
3,812	1,902	-	3,600	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
93,906	11,179	6,684	60,363	14,847	חלק החברה ברווח חברות מוחזקות, נטו
<u>474,660</u>	<u>128,071</u>	<u>151,815</u>	<u>227,626</u>	<u>296,864</u>	סה"כ הכנסות
					הוצאות
(305,008)	(95,150)	(128,458)	(133,692)	(239,918)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
(2,410)	(1,205)	-	(2,410)	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
22,861	18,911	5,379	18,911	5,379	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200	-	28	-	34	הכנסות אחרות
(9,709)	(5,686)	-	(10,057)	-	הוצאות אחרות
(3,405)	(50)	(763)	(186)	(1,193)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(8,112)	(2,690)	(2,368)	(4,265)	(4,506)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(305,583)</u>	<u>(85,870)</u>	<u>(126,182)</u>	<u>(131,699)</u>	<u>(240,204)</u>	סה"כ הוצאות
169,077	42,201	25,633	95,927	56,660	
					הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
9,144	924	13,250	1,248	20,747	הכנסות מימון
(37,686)	(8,728)	(16,966)	(16,953)	(29,291)	הוצאות מימון
13,477	3,289	4,994	6,553	8,957	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>(15,065)</u>	<u>(4,515)</u>	<u>1,278</u>	<u>(9,152)</u>	<u>413</u>	
154,012	37,686	26,911	86,775	57,073	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,474)	(6,127)	(3,626)	(6,103)	(8,609)	מסים על ההכנסה
140,538	31,559	23,285	80,672	48,464	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
2,655	1,209	776	1,252	2,829	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>143,193</u>	<u>32,768</u>	<u>24,061</u>	<u>81,924</u>	<u>51,293</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
140,538	31,559	23,285	80,672	48,464
313	75	83	149	166
13,474	6,127	3,626	6,103	8,609
(93,906)	(11,179)	(6,684)	(60,363)	(14,847)
2,689	485	2,330	668	3,884
(13,477)	(3,290)	(4,994)	(6,553)	(8,957)
1,371	-	-	1,371	-
(2,705)	-	773	-	(1,452)
(22,861)	(18,911)	(5,379)	(18,911)	(5,379)
(115,102)	(26,693)	(10,245)	(77,536)	(17,976)
(822)	(2,686)	(6,542)	(150)	(19,064)
90,546	20,727	5,116	42,225	36,618
(139,804)	(23,864)	(34,253)	(8,070)	(146,982)
(50,080)	(5,823)	(35,679)	34,005	(129,428)
(31,897)	(7,533)	(7,159)	(14,712)	(16,785)
-	-	798	-	798
-	-	-	-	(680)
(31,897)	(7,533)	(6,361)	(14,712)	(16,667)
(56,541)	(8,490)	(29,000)	22,429	(115,607)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות מיסים על ההכנסה חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון, נטו ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה שיערוך ניירות ערך סחירים התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה ריבית שנתקבלה מסים ששולמו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר	בלתי מבוקר	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
420	(827)	(68,301)	(24,886)	(73,565)	שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(3,239)	-	-	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
(191)	(125)	-	(125)	-	השקעה ברכוש קבוע
12,500	-	-	12,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(8,142)	(4,812)	16,143	8,621	(16,455)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
<u>1,348</u>	<u>(5,764)</u>	<u>(52,158)</u>	<u>(3,890)</u>	<u>(90,020)</u>	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
66,311	7,510	69,320	(7,643)	148,382	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
3,072	3,072	-	3,072	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
163,003	24,950	-	24,950	78,915	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	(70)	-	(70)	רכישה עצמית של מניות
(14,004)	(8,000)	(8,000)	(8,000)	(8,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(139,500)	(27,500)	-	(27,500)	-	פירעון אגרות חוב
<u>78,882</u>	<u>32</u>	<u>61,250</u>	<u>(15,121)</u>	<u>219,227</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
23,689	(14,222)	(19,908)	3,418	13,600	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>7,129</u>	<u>24,769</u>	<u>64,326</u>	<u>7,129</u>	<u>30,818</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>30,818</u>	<u>10,547</u>	<u>44,418</u>	<u>10,547</u>	<u>44,418</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 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.
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.
5. 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 קיומם של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.
 נכון למועד הדוח נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 12,802 ע.ג. מניות בשווי כולל של כ-69.5 אלפי ש"ח. לאחר מועד המאזן, נרכשו כ-380,000 ע.ג. מניות בתמורה כוללת של כ-2,600 אלפי ש"ח.

6. ביום 27 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.038 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 5 בספטמבר 2023 ויום התשלום יהיה ב-12 בספטמבר 2023. הדיבידנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, 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- 143,039 אלפי ש"ח.

פרק ג'

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

20
23
30 ביולי



מחדשים את ישראל

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

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

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

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

4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 באוגוסט 2023

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 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 המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 באוגוסט 2023

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים