

דוח רבעוני

30.9
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

30.9

20

23



מחדשים את ישראל

אארה השקעות בע"מ

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

כללי

1.

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

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 גייסה החברה הון בשתי הנפקות פרטיות אשר הגדילו את ההון העצמי של החברה בסך כ- 90 מיליון ₪. בנוסף הונפקו אופציות אשר במימוש מלא יזרימו לחברה סכום נוסף של כ- 89 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2023 ההון העצמי של החברה מסתכם בסך 808 מיליון ש"ח, גידול בשיעור 21% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022.

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, 106 פרויקטים הכוללים כ- 50,221 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 38,594 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. חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

לשם הרחבת פעילותה העסקית של החברה ועמידה ביעדיה, החברה אינה זקוקה לרכישת קרקעות נוספות במזומן.

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- 74,300 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-94 מיליון 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). החברה פועלת להעביר את שטחי המסחר לחברת בת ייעודית שתנהל ותשכיר את שטחי המסחר. החברה החלה במשא ומתן עם גוף מוסדי להכנסתו כשותף בחברה זו.

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 העסקית יהיה נדל"ן מניב, הפעילות אמורה להבשיל עד סוף שנת 2024, 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 ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-23791) (להלן: "דוח 2022"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

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

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 30%/70%.

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 כחוזר 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, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות במספר נושאים 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 בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11).

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.

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 מידיים 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.

1.1.2 קידום ביצוע בפרויקטים והתחלות בנייה חדשות

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 (13 מתוכם בביצוע) עם כ-3,551 יח"ד חדשות. מתוך פרויקטים בביצוע כ-59% מהמלאי לשיווק נמכר כאשר תאריכי המסירה במרבית הפרויקטים צפויים להיות בשנת 2025-2026. החברה תחל בביצוע של שני הפרויקטים הנוספים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 מכרה החברה 186 יח"ד במחיר ממוצע של 34,835 ש"ח (כולל מע"מ) למי"ר וזאת לעומת מכירות של 347 יח"ד במחיר ממוצע של 31,101 ש"ח (כולל מע"מ) למי"ר בתקופה המקבילה אשתקד, ההפרש במחיר הממוצע למי"ר (גידול של כ-12%) נובע מהבדלים גאוגרפיים בהם שווקו הדירות במהלך תקופת הדיווח הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

סה"כ מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות אלה מכרה החברה 216 יח"ד במחיר ממוצע של 35,031 ש"ח (כולל מע"מ) למי"ר.

ברבעון השלישי של שנת 2023 מכרה החברה 72 יח"ד, לפני פרוץ המלחמה, זאת בהשוואה לממוצע של 57 יחידות דיוור בכל אחד מהרבעונים הראשון והשני לשנת 2023. לאחר מועד המאזן, ולמרות המצב הבטחוני, ועד לפרסום דוחות אלה מכרה החברה 30 יח"ד נוספות במחיר ממוצע של 36,499 ש"ח (כולל מע"מ) למי"ר.

1.1.3 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). **בפרויקטים אלו יש רוב נדרש לדיירים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה, וכן תב"ע בתוקף או בהפקדה לפני מתן התוקף.**

יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה תכנון, תבעויות וחתימת דיירים בעוד 78 פרויקטים אשר כוללים כ-40,402 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-30,886 יח"ד.

1.1.4 ב-27 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67% אשר הינו הרוב הנדרש עפ"י החוק לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית.

1.1.4 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	7-9/2022	7-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	
139,443	38,318	41,247	107,311	123,732	רווח גולמי כולל של החברה
138,041	38,106	41,247	105,909	123,732	רווח גולמי ממכירת יח"ד בלבד
16.3%	16.7%	18.2%	16.4%	16.2%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
200,112	41,862	30,197	148,459	103,090	רווח תפעולי
(27,847)	(3,474)	4,854	(17,429)	(6,531)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
141,009	29,569	26,768	110,238	74,917	רווח נקי
45.6%	45.0%	39.9%	45.0%	39.9%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 הסתכם בכ-123.7 מיליוני ש"ח (16.2% מהמכירות) לעומת כ-105.9 מיליוני ש"ח (16.4% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-15% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן, הרווח התפעולי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 הסתכם בכ-103 מיליוני ש"ח לעומת כ-148 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-31% בעיקר בשל הכרה ברווח חד פעמי ברבעון המקביל אשתקד עקב עליה לשליטה בחברה בת.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-63% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון קטנו מסך של 17,429 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של 6,531 אלפי ש"ח בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 וזאת עקב הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 בספטמבר 2023 לכ-39.9% לעומת 45.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

לסיכום, הרווח הנקי של החברה לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 הסתכם בכ-74.9 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-110.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-32% שנובעת מהכרה ברווח חד פעמי בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עליה לשליטה בחברת בת כאמור בסך של כ-40 מיליוני ש"ח ומשיערוכי נדל"ן להשקעה בסך של כ-45 מיליוני ש"ח. בניטרול הרווח מעלייה לשליטה ושיערוכי נדל"ן להשקעה, נטו ממס כאמור, הרווח הנקי

של החברה לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 עלה מ-44.2 מיליוני ש"ח אשתקד ל-59 מיליוני ש"ח, עלייה של כ-34% וזאת עקב עלייה בהיקפי הפעילות 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.

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. כמו כן, עלול המצב הבטחוני לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והמצור על רצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. נכון למועד אישור הדוח הפעילות בכל אתרי החברה חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה. אולם מאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

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

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

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

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו, לאור זאת שאין לחברה צורך לממן קרקעות עד מועד הבשלת הסטטוס שלהן לבניה בנוסף, לאחר תאריך המאזן החלה החברה בבניית שני פרויקטים חדשים בגבעתיים וברמת השרון, זכתה במספר מכרזים לפרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ולהערכתה בתום המלחמה תהיה מוכנה להמשיך הרחבת פעילותה העסקית.

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

כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד .2

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
	845,203	228,368	226,255	645,712	764,447	הכנסות ממכירת יח"ד
	3,812	212	-	3,812	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
הכנסות החברה והרווח הגולמי בתקופת הדוח גדלו בשיעור של כ-17.7% כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יח"ד שמבצעת החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	849,015	228,580	226,255	649,524	764,447	סה"כ הכנסות
	(707,162)	(190,262)	(185,008)	(539,803)	(640,715)	עלות היח"ד שנמכרו
	(2,410)	-	-	(2,410)	-	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
	139,443	38,318	41,247	107,311	123,732	רווח גולמי
הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע בעיקר מגידול בהיקף יח"ד שמשווקת החברה.	(19,556)	(4,016)	(4,795)	(13,357)	(15,784)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
גידול בשיעור של כ-17% שנובע בעיקר מהוצאות שכר עובדים ומתקורות אחרות.	(29,320)	(7,137)	(9,263)	(21,698)	(25,470)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופה המקבילה אשתקד הוכר רווח חד פעמי כתוצאה מעלייה לשליטה בחברה בת, להרחבה ראה דוח תקופתי לשנת 2022.	30,627	710	4	30,789	38	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הגידול נובע משערוכי נדל"ן להשקעה.	78,918	13,987	3,004	45,414	20,574	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	200,112	41,862	30,197	148,459	103,090	רווח תפעולי
הוצאות המימון ירדו בשיעור של כ-62% כתוצאה מרכיב מימון בגין אשראי דיירים 20/80 - במקרים בהם היקף התקבולים מרוכשי הדירות נמוך מהתקדמות ההנדסית בפרויקט. השפעה זו קוזזה מהגידול בהיקפי האשראי הבנקאי והגדלת סדרות האג"ח.	(27,847)	(3,474)	4,854	(17,429)	(6,531)	הוצאות מימון, נטו
ללא שינוי מהותי.	568	158	164	371	496	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	172,833	38,546	35,215	131,401	97,055	רווח לפני מיסים על הכנסה
הגידול בהוצאות מיסים על הכנסה נובע בעיקר מהכרה ברווח בגין פרויטים בהקמה.	(31,824)	(8,977)	(8,447)	(21,163)	(22,138)	מיסים על הכנסה
	141,009	29,569	26,768	110,238	74,917	רווח נקי לתקופה
הגידול בקרן הפרשי תרגום נובע מהתחזקות שע"ח של האירו מול השקל במהלך תקופת הדוח.	2,655	(1,615)	399	(363)	3,228	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	143,664	27,954	27,167	109,875	78,145	רווח כולל לתקופה

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
הגידול במזומנים ביחס לשנה שעברה הינו כ-48% הנובע בעיקר מגיוסי הון ואג"ח.	67,261	48,797	72,425	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מהשקעת המזומנים שיושבים בחשבונות הליווי להקמת פרויקטים חדשים והמשך ביצוע של פרויקטים קיימים.	293,330	369,112	286,178	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
הגידול נובע בעיקר מרכישת ני"ע.	5,951	7,531	26,894	ניירות ערך סחירים
הגידול נובע בעיקר מחייבים בגין מוסדות ואחרים.	55,459	52,596	116,182	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	133,079	117,768	514,470	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
השינוי נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים (פיבקו בת ים ואמפייר), בנוסף החברה השקיעה בפרויקטים אשר צפי כניסתם הינו בטווח המחזור התפעולי של החברה, מנגד הפחתת המלאי לרווח והפסד של פרויקטים בהקמה.	1,666,961	1,632,206	1,609,004	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
	2,222,041	2,228,010	2,625,153	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי.	12,360	11,286	13,190	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי.	1,812	1,822	2,445	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
החברה משקיעה עלויות בפרויקטים עתידיים ומגדילה את צבר יח"ד בתכנון.	111,082	99,938	155,530	מלאי מקרקעין לבנייה
במהלך התקופה החברה שיערכה נדל"ן להשקעה והכירה בעלויות הקמה שהן תחת הגדרת נדל"ן להשקעה.	217,974	181,957	243,670	נדל"ן להשקעה בהקמה
ללא שינוי מהותי.	12,758	11,396	11,893	רכוש קבוע, נטו
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	856	1,500	10,048	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	377,315	328,372	457,249	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2,599,356	2,556,382	3,082,402	סה"כ נכסים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
הגידול בהיקף האשראי נובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע, בעיקר בגין פרויקטים בן שמן וברמת השרון אשר צפויים להימסר במהלך שנת 2024. בפרויקטים אלו מרבית הדירות נמכרו בתנאי תשלום 20/80, כך שבפועל קצב ביצוע הפרויקטים גבוה מקצב התקבולים מהרוכשים והפער התזרימי ממומן על ידי הבנק המלווה את הפרויקט.	399,650	330,093	681,797	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
החברה הנפיקה אג"ח מסדרה י"ז במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ובנוסף הרחיבה סדרות אג"ח י"ז ו – ט"ו במהלך הרבעון הנוכחי. מנגד החברה פרעה סדרות אג"ח שנמצאות במחזור של החברה.	338,889	387,985	431,207	אגרות חוב
הגידול נובע בעיקר מהגדלת היקף הפעילות והתקשרות עם ספקים ונותני שירות בהיקפים גדולים יותר.	104,893	69,049	123,200	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	72,443	78,344	161,028	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע בעיקר מכך שההתקדמות בקצב הבנייה גדולה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.	337,787	386,278	210,899	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	867	1,548	8,934	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	532,002	551,233	445,237	התחייבויות לבעלי קרקע
	1,786,531	1,804,530	2,062,302	סה"כ התחייבויות שוטפות
החברה הכירה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע.	-	-	1,244	התחייבות בגין חכירה
החברה הנפיקה אג"ח מסדרה י"ז במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ובנוסף הרחיבה סדרות אג"ח י"ז ו – ט"ו במהלך הרבעון הנוכחי. מנגד החברה פרעה סדרות אג"ח שנמצאות במחזור של החברה.	106,220	88,534	152,009	אגרות חוב
הגידול בעתודה למיסים נדחים נובע בעיקר מהכרה ברווח בגין פרויטים בהקמה.	36,652	27,154	58,425	מיסים נדחים
	142,872	115,688	211,678	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע בעיקר מהנפקות מניות וכתבי אופציה ורווחים שהוכרו במהלך תקופת הדוח.	652,638	618,835	791,454	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	17,315	17,329	16,968	זכויות שאינן מקנות שליטה
	669,953	636,164	808,422	סה"כ הון
	2,599,356	2,556,382	3,082,402	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
1.24	1.27	יחס שוטף
25.7%	26.23%	יחס ההון לסך המאזן
45.6%	39.9%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
37.7%	32.6%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע

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

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 72,425 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	2022	2023	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובע בעיקרו מסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות, בנוסף חלה ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירות, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע.	67,449	74,374	94,886	67,449	67,261	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקרו מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי ומימוש לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).	167,923	(37,682)	(303,200)	251,139	(452,267)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים שימש בעיקרו לרכישת ני"ע סחירים והשקעת עלויות בנדל"ן להשקעה בהקמה.	(141,689)	45,340	3,031	(206,594)	(15,687)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסים והרחבות של אג"ח ומהנפקות מניות ואופציות.	(26,424)	(33,229)	277,700	(63,194)	473,099	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון
ללא שינוי מהותי.	2	(6)	8	(3)	19	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
	67,261	48,797	72,425	48,797	72,425	יתרת מזומנים לסוף תקופה

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משיחוררי עודפים בפרויקטים בליווי, מהנפקות סדרות 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 ולאחרי

2.3.3.1. ביום 23 ביולי 2023, 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 (מס' אסמכתא: 01-069175-2023), 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 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. לפרטים נוספים ראו דוח מידי 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 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 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021658), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

2.3.3.4.

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 בספטמבר 2023 שהסתכם בסך של כ-563 מיליוני ש"ח ובסך של כ-569 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2022.

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

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, 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 בספטמבר 2023, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחופף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

מס' יח"ד בפרויקט שנתרו למכירה לדוח	מס' יח"ד לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
4	250	299	1	פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יח"ד בהם טרם הושלמה
1,056	2,759	3,551	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	30,886	40,402	78	פרויקטים בתכנון
	38,844	50,520	107	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 15 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,551 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,759 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,638 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנתרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2024 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1,628 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,484 מיליוני ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 287 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 1,341 מיליוני ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 1,206 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 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 4,949 יח"ד). 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.

יצוין כי החברה מקדמת רישוי, תבעו"ת והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 78 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 40,402 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 30,886 יח"ד.

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 ומהווה "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 ו/או שיווקם החלו

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	חוזי מכירה מהייבם שנחתמו עד ליום 30.09.2023	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.09.2023	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.23	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2023	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2023	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי
אאורה רמת השרון-שלב א' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	88%	240	173	98%	-	-	460,528	70,246	61,037	9,209	2025
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	44%	460	261	61%	10	4	376,432	151,640	32,944	118,696	2025
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	45%	234	136	88%	5	-	246,760	26,604	8,817	17,787	2025
אאורה בן שמן	לוד	81%	500	393	79%	18	2	676,727	197,567	114,853	82,714	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	88%	40	32	89%	-	-	95,240	19,898	15,452	4,446	2024
אאורה רמת חן [פינוי בינוי] (4)	רמת גן	24%	522	170	46%	29	16	437,774	300,384	23,929	276,455	2026
"ONLY" גבעתיים" [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	-	168	44	41%	4	-	163,326	96,188	-	96,188	2027
פרויקט האורן [פינוי בינוי] (1)	קריית אונו	20%	305	85	41%	7	2	248,043	180,647	13,916	166,731	2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי] (1)	רמת השרון	-	447	109	33%	7	1	312,570	228,990	-	228,990	2026
בן שמן מגרש 104	לוד	27%	102	66	65%	10	2	132,567	56,927	8,599	48,328	2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) [פינוי בינוי] (1) (4)	רמת גן	12%	198	50	45%	5	1	149,352	119,176	5,129	114,047	2027
אאורה פיבקו בת-ים [פינוי בינוי] (1) (2)	בת ים	8%	120	35	36%	23	-	105,885	90,142	2,174	87,969	2027
סרלין חולון [פינוי בינוי]	חולון	20%	89	23	40%	23	-	43,586	25,265	-	25,265	2025
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	-	85	38	62%	38	2	83,701	28,812	-	28,812	2025
אליהו ברלין תל אביב (5)	תל אביב	-	41	-	40%	-	-	-	35,190	-	35,190	2026
סה"כ פרויקטים בשיווק/ביצוע			3,551	1,615		179	30	3,532,491	1,627,676	286,850	1,340,827	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2022 (3)						7	-					
סה"כ						186	30					
סה"כ זירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח						216						

(1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.

(2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 80%, וכן 12 זירות 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.

(א) אאורה סיטי חדרה

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בדבר תוכנית לתוספת יח"ד נוספות בפרויקט, **התב"ע החדשה שהגישה החברה קיבלה תוקף. במסגרת התב"ע החדשה יתווספו 96 יח"ד נוספות לפרויקט, דבר האמור לשפר את הרווחיות של הפרויקט.** לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי.

למועד פרסום הדוחות נמכרו 265 מתוך 430 יח"ד 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 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. ביום 30 באוגוסט 2023 וועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר המלא לפרויקט, לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084346), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

עבודות הקמה החלו בחודש אוקטובר לשנת 2023.

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 44 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 87 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 הרבעון 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.

ביום 1 באוקטובר 2023, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 45 חודשים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט בהתאם להסכם בין החברות שנחתם בחודש יוני 2023. עוד יצוין כי לפרויקט הסכם ליווי חתום עם קונסורציום של בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090970), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוחות החברה מכרה 110 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

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

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 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 23 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 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 עם בנק ירושלים בע"מ.

(ח) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

התביע 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 הראשון לשנת 2024, לאור זאת עבודות ההקמה צפויות להתחיל בסמוך לקבלת ההיתר. ביום 1 ביוני 2023 הודיעה החברה כי החלה בשיווק הפרויקט, וביום 11 ביולי 2023 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 **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. ביום 31 באוגוסט 2023 שלחה החברה הודעת פינוי לבא כוח הדיירים הוותיקים על פיה יעמדו לדיירים הוותיקים 90 ימים לפנות את דירותיהם ולמסור את החזקה בהן לידי החברה כדי להתחיל בהקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082198), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 40 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

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. עבודות הבנייה צפויות להתחיל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024.

2.6 פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2029

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
מער 3 לוד (1), (2)	לוד	355	353	130,176	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	254,142	ל.ר.	48
גבעתיים - רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי] (1)	גבעתיים	557	383	281,407	97%	48
מתחם שוק אשכנזי - יהוד [פינוי בינוי] (1)	יהוד	444	330	150,708	93%	42
חדרה רסקו [פינוי בינוי] (1)	חדרה	530	434	138,010	71%	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום (100%)	כרכום	200	200	14,134	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	129	129	30,955	ל.ר.	24
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי] (1)	ירושלים	546	410	285,590	88%	48
דרך בית לחם [פינוי בינוי] (1)	ירושלים	289	225	119,150	75%	36
מתחם דפנה תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	116,000	80%	48
הוד השרון - מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	152	104	40,000	85%	48
קריית משה - רחובות [פינוי בינוי]	רחובות	678	454	147,000	68%	48
בן צבי - שמורק, נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	1,560	1,168	455,767	80%	72
סה"כ		6,268	4,949	2,163,039		

(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%.

2.6 סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 3.53 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל משנת 2025.

2.6.1 מידע נוסף

(א) גבעתיים- רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. עבודות הביצוע לפרויקט צפויות להתחיל במהלך רבעון 3 לשנת 2024 ויימשכו ברצף כ- 48 חודשים. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084349), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב) מתחם הקצין סילבר ירושלים [פינוי בינוי]

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

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. ביום 15 באוגוסט 2023 הופקדה תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופרסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים (להלן בסעיף זה: "התכנית"). במסגרת התכנית, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעות על כ- 30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים (חלקות 355-359, 370-362 בגוש 7932 להלן בסעיף זה: "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 בסעיף זה: "השמאות") של כ- 3 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 מיליארדי 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 השניה של שנת 2024 ובביצועו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. עוד יצוין 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%). לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-079012), הנכלל כאן על דרך ההפניה. **ביום 20 בנובמבר 2023, לאחר מועד המאזן, אושרה התכנית של החברה למתן תוקף. בכוונת החברה להתחיל לקדם היתרי בניה ולהוציא את הפרויקט לשיווק במהלך שנת 2024.**

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
בר כוכבא טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	800	716	92%	V
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	300	224	88%	V
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	852	588	86%	V
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי] (3)	נס ציונה	700	480	80%	V
דוד המלך, לוד [פינוי בינוי]	לוד	400	310	83%	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	80%	V
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,728	1,440	78%	V
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	202	146	75%	V
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי] (4)	תל אביב	356	212	73%	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	82%	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 כצלסון [פינוי בינוי]	יהוד - מונסון	192	144	67%	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	76%	V
ההסתדרות, אשקלון [פינוי בינוי]	אשקלון	630	550	69%	V
כצלסון, גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	300	184	68%	V
רובינשטיין, יפו-50% [פינוי בינוי] (3)	תל אביב-יפו	1,000	666	67%	V
שנקין 50-64 גבעתיים [פינוי בינוי]	גבעתיים	330	203	67%	V
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	63%	
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 - מונסון	576	432	54%	
הרצליה-מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	50%	
למרחב, פרדס חנה [פינוי בינוי] (3)	פרדס חנה	144	108	55%	
החשמונאים בת ים [פינוי בינוי]	בת ים	206	141	58%	
מרוואני נתניה [פינוי בינוי]	נתניה	576	432	62%	
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,356	42%	
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	פתח תקווה	330	230	48%	
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	51%	
עמיחי, רמלה [פינוי בינוי]	רמלה	550	430	43%	
ברג, טבריה [פינוי בינוי]	טבריה	457	409	57%	
יוספטל, קרית ים	קרית ים	774	582	56%	
ברג 2-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	38%	
קרניצקי רמת גן [פינוי בינוי]	רמת גן	294	189	35%	
אלי כהן אופקים [פינוי בינוי]	אופקים	1,428	1,224	30%	
רמת גן רחוב הרא"ה - לב הזהב [פינוי בינוי]	רמת גן	127	89	35%	
רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי] (3)	ראשון לציון	782	532	12%	
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	11%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	505	17%	
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	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס
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 [פינוי בינוי]	נוף הגליל	420	351	טרם החל	
הגבעה הנרקיסים	נוף הגליל	600	508	טרם החל	
יוספטל, לוד	לוד	575	431	טרם החל	
התלמים	רמת השרון	500	250	טרם החל	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	300	196	טרם החל	
רח' דגניה קרית חיים	קרית חיים	475	230	טרם החל	
רח' שמואל שירא	ראשון לציון	205	141	טרם החל	
סה"כ		40,402	30,886		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) ויצמן 48-52, יהוד [פינוי בינוי]

ביום 12 בספטמבר 2023 הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז אישרה (בתנאים) להפקיד את תכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 76 יח"ד קיימות המשתרעים על כ- 10 דונמים בצפון מזרח יהוד, במתחם הרחוב וייצמן 48-52 (חלקות 201-202 בגוש 6727) (להלן בסעיף זה: "המתחם") יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 224 יח"ד) ב- 6 בניינים יוקרתיים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ברמה גבוה ומבני ציבור. לפרטים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086194), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ב) 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.

(ג) אלי כהן, נהריה

בחודש ינואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלי כהן בעיר נהריה (גוש 18209 חלקות 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 להכרות המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005536), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ד) מתחם 26 קרית אליעזר, חיפה

בחודש פברואר 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הזית 2, 4, 5, 6, 19, 21, 23; עמל 3, 5, 7, 9, 6, 8, 10, 13, 15 בשכונת קריית אליעזר בעיר חיפה (גוש 10818 חלקות 36, 30, 40, 41, 42, 45 בשטח של כ-8.4 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות

להיחרס 144 יח"ד בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-620 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013135), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ה) 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 להיחרס 36 יח"ד בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים חדשים בני כ-16-8 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית ח/מ/ק/208-התחדשות עירונית-החצב התותחנים (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"), אשר מקודמת ע"י הוועדה המקומית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במסלול רשויות אשר נמצאת בהליכי אישור אחרונים וצפויה להיכנס לתוקף בשבועות הקרובים. יציין, כי מתחם חצב נמצא בצמוד למתחם התותחנים 19-27 בחולון (להלן בסעיף זה: "**מתחם התותחנים**") בו נבחרה החברה ביום 31 במרץ 2022 ובו צפויה החברה להקים כ-258 יח"ד חדשות חלף 90 יח"ד קיימות בשני מגדלים בני כ-27-20 קומות. מתחם התותחנים כלול אף הוא בתוך תחומי התוכנית. בכוונת החברה להקים את המתחמים כמקשה אחת כך שסך הכול צפויה החברה להקים כ-414 יח"ד חדשות חלף 126 יח"ד קיימות וחלק החברה הצפוי לשיווק הינו כ-288 יח"ד וכן שטחי מסחר.

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

(ו) 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 להיחרס 59 יח"ד בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו 156 יח"ד חדשות במספר מבנים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על 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, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019873), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) 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 להיחרס. התוכנית שאושרה הינה בסמכות הותמ"ל ולהערכת הנהלת החברה, הליך מתן תוקף לתוכנית צפוי להסתיים עד לתום שנת 2023 כך שלהערכת החברה

יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2024. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים 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.

(ח) מתחם 27 קרית אליעזר, חיפה

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

עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות הוותיקים ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית חיפה, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ט) 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 בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 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.

החברה החלה בהחמת הדיירים על הסכם פינוי בינוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינוי-בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, וכן לפעול בהתאם לתנאים נוספים המקובלים בפרויקט פינוי-בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ-3 עד 5 שנים ממועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-045418), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(י) 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 6 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-053206), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יא) 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 בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057157), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יב) רחובות ברנר והגיבורים, טבריה

ביום 5 ביולי 2023 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062983), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 12 ביולי 2023 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 23-18 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.

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

ביום 16 ביולי 2023 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שד' ירושלים 40, 44, העצמאות 52, 52א', 54, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149, חלקות 120-117, 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.

(טו) 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. למועד הדוח העסקה טרם הושלמה, מאחר והוגש ערעור על ידי אחד מהמתחרים במכרז, על זכייתה של החברה.

(טז) רחוב שמואל שרירא, ראשון לציון

ביום 14 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מכרז מטעם חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ – חברה יזמית בבעלות מלאה של עיריית ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**חברת ייזום ראשון**"). ברחוב שמואל שרירא 1, א1, 2, 6, בעיר ראשון לציון (גוש 6286 חלקות 140, 144, בשטח של כ-4.224 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 64 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-205 יח"ד חדשות בארבעה מבנים יוקרתיים בני 10-15 קומות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086821), הנכלל כאן על דרך ההפניה. העסקה טרם הושלמה לאור העשת ערעור מצד אחד המצחרים במכרז על הזכייה.

(יז) רחוב דגניה, חיפה

ביום 19 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 45-35 (אי זוגלי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571, חלקות 139-138, וגוש 11567 חלקות 571-561 בשטח של כ-10.5 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 112 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-475 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-087847), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יח) רחובות הרב הרצוג ודניאל, בת ים

ביום 27 בספטמבר 2023 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1, 3, 5 ודניאל 18, 20, 22, בעיר בת ים (גוש 7149, חלקות 149-145 בשטח של כ-5.3 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089683), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יט) רחוב התלמים, רמת השרון

ביום 12 באוקטובר 2023, לאחר מועד המאזן, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט קומבינציה ברחוב התלמים 1-17 ברמת השרון (גוש 6614, חלקות 436-423, 500, 501). (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). כיום בנויים במתחם 17 בתים פרטיים על שטח כולל של כ-10 אלפי מ"ר. במסגרת הפרויקט תתכנן החברה תב"ע להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול בנייה של כ-500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר שכונתיים במספר מבני יוקרה, לצד שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים נרחבים. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094126), 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 30.09.23	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה ליום 30.09.23	עלויות הקמה צפויות/בפועל	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה/בתכנון
20,952	2027-2028	2024	93,828	26,164	-	152,680	27,760	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
5,702	2025	2021	49,290	22,146	-	21,780	3,960	חדרה	אאורה סיטי
5,463	2027	2023	21,268	1,700	-	28,373	5,159	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה 81% (1))
3,888	2026	2023	25,306	5,062	-	6,600	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2027	2023	11,801	1,579	-	2,640	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,925	2027	2023	31,369	3,129	-	11,286	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
720	2028	2023	5,244	705	-	1,650	300	רמת גן	אאורה EMPIRE
473	2027	2023	5,564	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
3,600	2028	2024	-	-	27,500	5,500	1,000	גבעתיים	הסתדרות גבעתיים מתחם ט'
2,822	2027-2028	2024	-	-	19,992	9,240	1,680	יהוד - מונוסון	מתחם אשכנזי
3,917	2027-2028	2024	-	-	24,276	11,220	2,040	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1))
6,480	2027-2028	2024	-	-	36,550	11,000	2,000	ירושלים	מתחם הקצין סילבר
1,260	2027-2028	2024	-	-	9,144	1,925	350	תל אביב	מתחם דפנה
5,544	2027-2028	2024	-	-	24,990	31,900	5,800	חדרה	חדרה רסקו
17,868	2027-2028	2024	-	-	108,810	75,350	13,700	נתניה	בן צבי - שמורק
922	2027-2028	2024	-	-	5,376	2,640	480	יהוד	ויצמן 48-52
4,626	2028	2024	-	-	20,688	24,420	4,440	חולון	התותחנים
1,555	2028	2024	-	-	9,677	4,752	864	חולון	החצב
93,975			243,670	60,799	295,163	408,836	74,334		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- 1.35 מילארד ש"ח. בניכוי עלות בספרי החברה בסך כ- 241 מיליוני ש"ח וכן בניכוי שווי קרקע בסך כ- 295 מיליוני ש"ח שטרם נרשמו בספרים (סה"כ 536 מיליוני ש"ח) וכן בניכוי עלויות ההקמת הנכסים הצפויות/ בפועל המוערכת בסך של כ- 408 מיליוני ש"ח, יתקבל רווח צפוי עתידי בסך של כ- 406 מיליוני ש"ח.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו- 3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינני-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2022.

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום 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.

4. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

4.1 דירוג החברה ואגרות החוב

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 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).

ביום 13 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח, הודיעה מידרוג, על דירוג A3.il עם אופק יציב, לאגרות חוב (הרחבת סדרה י"ז) שהנפיקה החברה, בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ערך נקוב.

לפרטים ראו דוח מידי משלים שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072904), דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062989) ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103339), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.2 חלוקת דיבידנד ושונות

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

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

4.2.3 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 הנוזלים 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 לערכן 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.
- 4.2.3.7. לאור כל האמור לעיל, נראה כי רכישה עצמית של מניות החברה על פי התוכנית מהווה הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה לחברה והינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה. נכון למועד אישור הדוחות, נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 1,712,198 ע.נ. מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-12,803 אלפי ש"ח. הרכישה האחרונה התבצעה בתאריך 14 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-037888), 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 (מס' אסמכתא: 2023-01-064591), 10 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064933), 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065455), 16 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066823), 23 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069025), 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-069829), 26 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070201), 30 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-070936), 30 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-081442), 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082210), 3 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083155), 4 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083560), 5 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083965), 6 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084358), 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085258), 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085579), 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086026), 13 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086428), 14 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086890) ו-18 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-087457), 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. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085837), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.3. הנפקת אגרות חוב

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

4.4. שינויים בהון החברה

ביום 19 ביולי 2023 הונפקו 6,848,000 כתבי אופציה נוספים, כחלק מהנפקת אגרות חוב כאמור להלן.

ביום 7 באוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו-3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. **התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח.** 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 26 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה. **התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 42 מיליון ש"ח**. לפרטים ראו דוח מידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-088141) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089500), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089893) ודוח מידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089896), הנכללים כאן על דרך ההפניה. **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.

4.6 תשקיף מדף

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

5 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוי 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 מידי על מינוי נושא משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048421), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

5.2 תיאור סיכויי השוק

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 בחוזי המכר מול לקוחותיה, הצמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. בנוסף לאמור ובהתאם, החברה פועלת במסגרת הסכמי ביצוע חדשים מול הקבלנים המבצעים במטרה להגביל את שיעור ההצמדה למדד תשומות הבניה בשיעורים שונים שבין 40% ל-80% משיעור עליית המדד. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 1.73% לעומת עליה בשיעור של כ- 4.94% 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 177,000,000 ש"ח באגרות חוב (סדרה י"ז), כולל שתי הרחבות סדרה בחודשים יולי 2023 ונובמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 8% לעומת ירידה בשיעור של כ- 1% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 6.6%.

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.5 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 במישורן 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 במישורן 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 :

1-9/2023	2022	2021	
2.86%	5.3%	2.8%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.75%	3.25%	0.1%	ריבית בנק ישראל
1.73%	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 בספטמבר 2023 :

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	1,216
2%	2,432

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	657
0.2%	1,313

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 קיימים 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 ההצמדה של התקשרויותיה ובסיסי ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב ההחזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

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.

5.3.5. מדיניות פיננסית

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

6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.09.2023:

6.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריה

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 לצרכן² 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

2 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.

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).

6.1.2 ביום 19 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו- 41,600,000 ש"ח ע.נ. 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 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).

6.1.4 ביום 1 באוקטובר 2023, לאחר מועד המאזן, ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ט"ז) בסך 27,750 אלפי ש"ח (קרן). לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090988), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

6.1.5 ביום 14 בנובמבר 2023, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור תעמוד סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103339), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

6.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 4.1 לעיל.

התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (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 30.09.2023	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5)	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.09.2023	יחס עודפים מינימלי (5)	ליום 30.09.2023	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי (5) (1)	
(4) 60.1%	82%	133%	133%	130%	808	250	230	220	טו
(4) 60.1%	78%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	808	335	320	300	טז
(4) 60.1%	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	808	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 מיידי.
 (6) סך מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 30 בספטמבר 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 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 27 באוגוסט 2023 אישרו כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2 ביום 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.

ביום 31 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את מינויה של גבי נאווה 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.

7.4 גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח לשנת 2022 - פרטים נוספים אודות החברה.

7.5. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

7.6. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

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

22 בנובמבר 2023
תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

נספח א'

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

1. פרויקט אאורה סיטי - חדרה

1.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	
86,636	106,942	113,010	113,010	103,903 (*)	105,943	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,718	20,385	39,097	39,097	41,585	41,750	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
4,831	15,356	51,269	67,154	82,643	104,581	עלויות מצטברות בגין בניה
10,325	13,627	14,218	14,218	14,218	14,218	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
109,510	156,310	217,594	233,479	242,349	266,493	סה"כ עלות מצטברת
109,510	147,135	143,512	116,162	105,891	131,252	סה"כ עלות מצטברת בספרים
12,515	10,312	5,951	5,951	4,128	12,093	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
85,412	76,131	16,579	16,579	21,148	37,943	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
330,351	321,722	264,599	248,714	204,108	279,935	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	329,970	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	28%	33%	39%	44%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי

1.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
33	100	56	6	-	4	10	יח"ד (כמות)
3,125	9,467	6,155	703	-	469	1,172	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
12.9	13.8	15.3	16.0	-	15.7	15.9	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
112	200	251	257	257	261	261	יח"ד (כמות)
9,496	18,081	24,584	25,286	25,286	25,755	25,755	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
12.6	13.4	13.6	13.7	13.7	13.8	13.8	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
546,066	599,584	534,589	534,589	544,248	719,132	719,132 (3)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
121,110	250,915	351,859	366,216	371,921	377,814	377,814	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע מסחרי)
20%	38%	58%	69%	75%	61%	61%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
244	143	91	85	85	170	170	יח"ד (כמות)
29,391	19,655	13,062	12,360	12,360	30,399	30,399	יח"ד (מ"ר)
3,816	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	104,738	104,738	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	468/4	468/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	16.04	16.04	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

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

(3) לפרויקט אושרה תב"ע חדשה שבמסגרתה נוספו 96 יח"ד נוספות, במקביל לבניית גני ילדים ושטחי ציבור נוספים עבור עריית חדרה.

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3		
156,912	235,958	235,958	235,958	235,958	235,958	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
8,666	29,319	34,686	35,418	38,636	42,590	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	3,608	122,121	176,160	238,679	294,303	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,508	9,481	9,481	9,481	9,481	9,481	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
168,086	278,366	402,246	457,017	522,754	582,331	סה"כ עלות מצטברת	
168,086	224,772	192,274	176,167	167,098	155,198	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	20,857	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
356,351	396,743	298,424	243,653	186,265	131,556	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	152,413	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	43%	55%	69%	81%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

2.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			כל התקופה		
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
90	124	27	9	2	7	18	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,314	12,485	2,930	863	236	858	1,957	יח"ד (מ"ר)	
-	1,800	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
14.7	15.4	18.6	22.1	18.0	19.5	20.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	20.4	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
244	348	375	385	387	393	393	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
24,379	35,327	37,988	38,982	38,218	39,243	39,243	יח"ד (מ"ר)	
-	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.3	14.6	14.9	15.0	15.0	15.4	15.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	שטחי מסחר	
799,837	881,845	929,992	929,992	936,460	932,312	932,312	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
349,410	573,853	640,410	662,621	668,500	684,235	684,235	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
44%	65%	75%	77%	77%	79%	79%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
256	148	124	115	113	107	107	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
28,133	16,095	13,942	12,947	12,711	12,489	12,489	יח"ד (מ"ר)	
1,800	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
94,657	97,222	125,252	131,392	149,582	154,951	154,951	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)
-	-	-	-	-	236/2	236/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	17.7	17.7	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	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3		
84,747	84,291	84,138	84,214	84,272	89,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
64,713	74,971	76,128	79,224	81,018	82,805	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
13,058	35,767	95,007	110,285	165,704	193,928	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,769	4,769	4,770	4,770	4,770	4,770	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
167,287	199,798	260,042	278,493	335,764	371,303	סה"כ עלות מצטברת	
144,060	114,394	26,465	7,817	9,928	41,106	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
10,394	13,992	13,579	13,508	7,747	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
22,935	16,954	12,026	10,994	16,460	14,847	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
148,369	134,529	90,760	75,815	85,610	57,385	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	109,817	72,232	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
11%	28%	60%	67%	79%	88%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2024	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	רבעון 3	כל התקופה			
10	51	8	-	-	-	-	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
1,216	5,666	1,158	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)		
-	750	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
21.7	22.7	29.5	-	-	-	-	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	36.2	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
117	166	173	173	173	173	173	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
10,908	16,450	17,436	17,436	17,436	17,436	17,436	יח"ד (מ"ר)		
-	750	750	750	750	750	750	שטחי מסחר		
20.9	21.5	22.0	22.0	22.0	22.0	22.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	36.2	שטחי מסחר (מ"ר)		
407,272	442,683	463,337	466,073	468,184	466,607	466,607	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרוייקט	
235,268	406,769	453,050	457,266	459,904	461,100	461,100	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
58%	92%	98%	98%	98%	99%	99%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
59	10	3	3	3	3	3	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
7,063	1,521	535	535	535	535	535	יח"ד (מ"ר)		
750	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
74,459	16,209	5,774	5,262	5,938	4,382	4,382	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)	
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

4. פרויקט אאורה רמת חן

טבלאות 4.1.1, 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	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	
7,597	7,597	225,359	225,359	228,424	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,084	39,709	98,606	98,606	110,261	144,507	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	21,387	25,916	34,620	82,780	עלויות מצטברות בגין בניה
4,373	6,854	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
30,054	54,160	356,650	361,179	384,603	441,428	סה"כ עלות מצטברת
27,554	54,160	276,340	292,515	216,185	219,246	עלות מצטברת בספרים
74,592	99,142	40,164	40,164	36,539	729	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
174,236	174,184	115,163	115,163	118,033	139,689	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
550,509	556,589	456,658	452,312	425,594	378,323	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
627	1,431	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
799,964	831,346	611,985	607,457	580,166	518,741	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	10%	12%	18%	24%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	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	רבעון 3		
14	91	36	1	3	25	29	יחיד (כמות)
1,238	7,274	3,737	90	357	2,739	3,186	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
27.2	30.1	31.4	32.9	32.6	34.8	34.5	יחיד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
14	105	142	143	147	170	170	יחיד (כמות)
1,238	8,512	12,370	12,461	12,928	15,467	15,467	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
25.6	25.1	26.7	26.8	27.0	28.3	28.3	יחיד
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,000,426	1,085,360	1,211,452	1,211,452	1,262,985	1,260,552	1,260,552	סה"כ הכנסות צפויות הפרוייקט (במטבע מסחרי)
32,406	221,936	351,700	355,808	374,643	463,770	463,770	סה"כ הכנסות צפויות ממוזגות במצטבר (במטבע מסחרי)
0%	0%	38%	38%	40%	46%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
354	263	226	225	221	198	198	יחיד (כמות)
37,541	30,267	26,409	26,318	25,851	23,312	23,312	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30,054	54,160	226,479	225,397	270,518	279,022	279,022	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	1,531/16	1,531/16	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	33.8	33.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

5.1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3		
74,296	74,296	76,581	74,321	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
18,288	18,288	23,538	34,783	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	124	12,053	27,430	עלויות מצטברות בגין בניה	
711	711	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
93,418	93,418	112,683	137,085	סה"כ עלות מצטברת	
93,418	75,767	83,046	87,870	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
48,389	48,389	50,663	13,811	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
107,100	95,100	69,685	107,275	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	215,846	199,693	193,291	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
371,335	359,335	320,041	314,377	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
0%	9%	16%	20%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

5.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023			כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
78	3	2	2	7	יחיד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,237	272	188	183	643	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
30.8	31.0	31.3	31.2	31.1	יחיד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
78	81	83	85	85	יחיד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,237	7,508	7,697	7,880	7,880	יחיד (מ"ר)	
-	--	-	-	-	שטחי מסחר	
29.0	29.1	29.2	29.2	29.2	יחיד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
593,613	593,613	613,655	613,716	613,716	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
225,206	235,233	242,037	246,630	246,630	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	40%	40%	41%	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
131	128	126	124	124	יחיד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
13,413	13,141	12,953	12,770	12,770	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	מסחר	
57,977	56,399	68,239	81,995	81,995	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)
-	-	-	307/2	307/2		
-	-	-	32.4	32.4	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	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	
103,971	103,971	107,213	133,641	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
12,945	12,945	14,990	30,587	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
376	376	2,295	1,053	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
117,292	117,292	124,498	165,281	סה"כ עלות מצטברת
117,292	117,292	124,498	165,281	סה"כ עלות מצטברת בספרים
82,890	82,890	139,928	86,250	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	219,357	232,401	285,750	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	406,652	406,204	409,332	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,624	4,624	2,705	2,877	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
713,523	713,523	781,238	784,209	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

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

6.1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
91	1	4	2	7	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופת השוטפת
8,461	130	369	299	798	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
29.3	30.1	31.4	33.5	32.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
102	103	107	109	109	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,594	9,724	9,901	10,363	10,363	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
29.2	29.2	29.3	29.6	29.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,063,129	1,122,709	1,119,458	1,170,205	1,170,205	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
287,622	293,349	305,736	314,082	314,082	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
30%	30%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
227	226	222	220	220	יח"ד (כמות)	
28,429	28,328	27,959	27,660	27,660	יח"ד (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	-	-	-	-	מסחר	
87,243	86,645	91,156	120,920	120,920	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)
-	-	-	99/1	99/1		
-	-	-	31.9	31.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

פרק ב'

דו"חות כספיים

30.9
20
23



מחדשים את ישראל

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
15-30	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.34% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.5% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,190 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 496 אלפי ש"ח וכ- 164 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
22 בנובמבר, 2023

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
67,261	48,797	72,425	מזומנים ושווי מזומנים
293,330	369,112	286,178	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
5,951	7,531	26,894	ניירות ערך סחירים
55,459	52,596	116,182	חייבים ויתרות חובה
133,079	117,768	514,470	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
<u>1,666,961</u>	<u>1,632,206</u>	<u>1,609,004</u>	
<u>2,222,041</u>	<u>2,228,010</u>	<u>2,625,153</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
12,360	11,286	13,190	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,812	1,822	2,445	המאזני
111,082	99,938	155,530	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
217,974	181,957	243,670	מלאי מקרקעין לבנייה
12,758	11,396	11,893	נדל"ן להשקעה בהקמה
856	1,500	10,048	רכוש קבוע, נטו
20,473	20,473	20,473	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
<u>377,315</u>	<u>328,372</u>	<u>457,249</u>	
<u>2,599,356</u>	<u>2,556,382</u>	<u>3,082,402</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
399,650	330,093	681,797	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	387,985	431,207	אגרות חוב
104,893	69,049	123,200	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,443	78,344	161,028	זכאים ויתרות זכות
337,787	386,278	210,899	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
867	1,548	8,934	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
532,002	551,233	445,237	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,786,531</u>	<u>1,804,530</u>	<u>2,062,302</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
-	-	1,244	התחייבויות בגין חכירה
36,652	27,154	58,425	מיסים נדחים
106,220	88,534	152,009	אגרות חוב
<u>142,872</u>	<u>115,688</u>	<u>211,678</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
47,309	47,309	47,309	הון מניות
503,301	503,301	606,255	פרמיה על מניות
(40,041)	(43,059)	(36,813)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	-	7,777	כתבי אופציה
-	-	(12,803)	מניות באוצר
554	554	124	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
19,174	19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	71,790	159,839	יתרת רווח
<u>652,638</u>	<u>618,835</u>	<u>791,454</u>	
17,315	17,329	16,968	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>669,953</u>	<u>636,164</u>	<u>808,422</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>2,599,356</u></u>	<u><u>2,556,382</u></u>	<u><u>3,082,402</u></u>	

22 בנובמבר, 2023

אריאל פשין סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------------	------------------------------	----------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
845,203 3,812	228,368 212	226,255 -	645,712 3,812	764,447 -	הכנסות ממכירת דירות הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
849,015	228,580	226,255	649,524	764,447	סה"כ הכנסות
(707,162) (2,410)	(190,262) -	(185,008) -	(539,803) (2,410)	(640,715) -	עלות הדירות שנמכרו עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
139,443	38,318	41,247	107,311	123,732	רווח גולמי
(19,556) (29,320) (9,709) 40,336	(4,016) (7,137) - 710	(4,795) (9,263) - 4	(13,357) (21,698) (9,547) 40,336	(15,784) (25,470) - 38	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הכנסות אחרות
78,918	13,987	3,004	45,414	20,574	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
200,112	41,862	30,197	148,459	103,090	רווח תפעולי
568	158	164	371	496	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,804 (38,651)	5,642 (9,116)	32,878 (28,024)	8,359 (25,788)	57,861 (64,392)	<u>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</u> הכנסות מימון הוצאות מימון
(27,847)	(3,474)	4,854	(17,429)	(6,531)	
172,833	38,546	35,215	131,401	97,055	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(31,824)	(8,977)	(8,447)	(21,163)	(22,138)	מיסים על ההכנסה
141,009	29,569	26,768	110,238	74,917	רווח נקי לתקופה
2,655	(1,615)	399	(363)	3,228	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
143,664	27,954	27,167	109,875	78,145	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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח			

רווח מיוחס ל:

140,538	29,081	26,800	109,753	75,264	בעלי מניות החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
471	488	(32)	485	(347)	
<u>141,009</u>	<u>29,569</u>	<u>26,768</u>	<u>110,238</u>	<u>74,917</u>	

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

143,193	27,466	27,199	109,390	78,492	בעלי מניות החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
471	488	(32)	485	(347)	
<u>143,664</u>	<u>27,954</u>	<u>27,167</u>	<u>109,875</u>	<u>78,145</u>	

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

0.5485	0.113	0.1032	0.428	0.2921	רווח בסיסי
<u>0.5460</u>	<u>0.112</u>	<u>0.1031</u>	<u>0.426</u>	<u>0.2920</u>	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	כתבי אופציה	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	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
74,917	(347)	75,264	75,264	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
3,228	-	3,228	-	-	-	3,228	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
78,145	(347)	78,492	75,264	-	-	3,228	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
7,777	-	7,777	-	-	-	-	7,777	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
83,226	-	83,226	-	-	-	-	-	-	-	83,226	-	הנפקת מניות
124	-	124	-	-	-	-	-	-	124	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,803)	-	(12,803)	-	-	-	-	-	(12,803)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(18,000)	-	(18,000)	(18,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-	(554)	19,728	-	מיון רכיבים הוניים לפרמיה
808,422	16,968	791,454	159,839	-	19,766	(36,813)	7,777	(12,803)	124	606,255	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 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	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
110,238	485	109,753	109,753	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(363)	-	(363)	-	-	-	(363)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
109,875	485	109,390	109,753	-	-	(363)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,072	-	3,072	-	-	-	-	(2,628)	-	5,700	-	מימוש כתבי אופציה
(14,004)	-	(14,004)	(14,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
16,860	16,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
636,164	17,329	618,835	71,790	19,174	19,766	(43,059)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר באלפי ש"ח												
712,861	17,000	695,861	143,039	19,174	19,766	(37,212)	-	(70)	554	503,301	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2023
26,768	(32)	26,800	26,800	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
399	-	399	-	-	-	399	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
27,167	(32)	27,199	26,800	-	-	399	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
7,777	-	7,777	-	-	-	-	7,777	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
83,226	-	83,226	-	-	-	-	-	-	-	83,226	-	הנפקת מניות
124	-	124	-	-	-	-	-	-	124	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,733)	-	(12,733)	-	-	-	-	-	(12,733)	-	-	-	רכישה עצמית של מניות
(10,000)	-	(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-	(554)	19,728	-	מיון רכיבים הוניים לפרמיה
808,422	16,968	791,454	159,839	-	19,766	(36,813)	7,777	(12,803)	124	606,255	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 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						
614,214	16,841	597,373	48,713	19,174	19,766	(41,444)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2022
29,569	488	29,081	29,081	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,615)	-	(1,615)	-	-	-	(1,615)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
27,954	488	27,466	29,081	-	-	(1,615)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(6,004)	-	(6,004)	(6,004)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
636,164	17,329	618,835	71,790	19,174	19,766	(43,059)	-	554	503,301	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת 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 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
141,009	29,569	26,768	110,238	74,917	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(568)	(158)	(164)	(371)	(496)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,118	789	1,295	2,241	3,323	פחת והפחתות
31,824	8,977	8,447	21,163	22,138	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,618	916	2,286	1,474	6,336	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(2,705)	(4,291)	509	(4,291)	(943)	שיערוך ניירות ערך סחירים
1,371	-	-	1,371	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
(40,136)	-	-	(40,136)	-	רווח מעליה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה
-	-	(4)	-	(4)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	124	-	124	תשלום מבוסס מניות
(78,918)	(13,987)	(3,004)	(45,414)	(20,574)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(83,396)	(7,754)	9,489	(63,963)	9,904	וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים
					וקרקעות למכירה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(16,893)	(21,199)	(33,889)	(12,496)	(61,568)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
61,981	47,387	(157,115)	90,416	26,318	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות
3,748	(5,332)	(153,970)	19,059	(381,391)	דיור למכירה ומקרקעין לבניה
129,704	(59,275)	19,143	163,772	(87,248)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
178,540	(38,419)	(325,831)	260,751	(503,889)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
					שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות
					מרוכשי דירות
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(23,544)	(9,888)	(765)	(23,464)	(1,839)	מיסים ששולמו
(44,823)	(11,190)	(15,624)	(32,423)	(36,961)	ריבית ששולמה
137	-	2,763	-	5,601	ריבית שהתקבלה
(68,230)	(21,078)	(13,626)	(55,887)	(33,199)	
167,923	(37,682)	(303,200)	251,139	(452,267)	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(109,508)	49,376	24,892	(185,288)	7,152	שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
(3,246)	(3,240)	(20,000)	(3,240)	(20,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
(10,167)	(189)	(2,146)	(858)	(5,847)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
12,500	-	-	12,500	3,190	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(5,158)	-	-	(5,158)	-	הלוואה לחברה כלולה
-	-	622	-	622	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
-	-	15	-	15	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(16,500)	-	-	(16,500)	-	שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות
(6,382)	-	-	(6,382)	-	מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה
1,663	192	(157)	1,421	(260)	שינוי בפיקדונות בנאמנות
(4,891)	(799)	(195)	(3,089)	(559)	רכישת רכוש קבוע
(141,689)	45,340	3,031	(206,594)	(15,687)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(37,086)	(85,099)	156,381	(106,643)	282,147	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(1,909)	(484)	(895)	(1,427)	(2,107)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	91,003	3,072	91,003	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
163,008	98,858	85,444	123,808	164,359	הנפקת אגרות חוב, נטו
3,072	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	(12,733)	-	(12,803)	רכישה עצמית של מניות
(14,004)	(6,004)	(10,000)	(14,004)	(18,000)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(139,500)	(40,500)	(31,500)	(68,000)	(31,500)	פירעון אגרות חוב
(26,424)	(33,229)	277,700	(63,194)	473,099	מזומנים, נטו - פעילות מימון
					<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
2	(6)	8	(3)	19	
(188)	(25,577)	(22,461)	(18,652)	5,164	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
67,449	74,374	94,886	67,449	67,261	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
67,261	48,797	72,425	48,797	72,425	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלשה 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 ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

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

בחודש אוקטובר 2023 לאחר תאריך המאזן, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה") אשר נמשכת עדין נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. כמו כן, עלול המצב הבטחוני לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והמצור על רצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. נכון למועד אישור הדוח הפעילות בכל אתרי החברה חודשה והיקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היתה למלחמה השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בעקבות המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה. אולם מאחר וקצב שיווק הפרויקטים של החברה משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים בפרויקטים או השפעה על תזרים המזומנים של החברה. אולם יש לציין כי מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות אשר תביא להאטה בקצב המכירות בהמשך חיי הפרויקטים בביצוע, וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך.

מאידך, האנטישמיות הגואה בעולם עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירות, וכן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירות בטווח הבינוני והרחוק. הציפיות להורדת ריבית אף הן עשויות לעורר את הביקוש לדירות.

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

האסטרטגיה שאימצה החברה בשנים האחרונות להתמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולא לקנות מגרשים במחירי שיא מוכיחה את עצמה בזמנים אלו. בנוסף, לאחר תאריך המאזן החלה החברה בהקמת שני פרויקטים חדשים בגבעתיים וברמת השרון, זכתה במספר מכרזים לפרויקטים חדשים של התחדשות עירונית ולהערכתה בתום המלחמה תהיה מוכנה להמשיך הרחבת פעילותה העסקית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: **מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות** (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה 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 י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

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

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן.

2. הרחבת אגרות חוב סדרה ט"ו וסדרה י"ז והענקת כתבי אופציה (לא סחירים)

ביום 19 ביולי 2023, 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. התמורות שהתקבלו במסגרת הנפקת חבילות אלו, יוחסו תחילה לרכיבי האופציות שבחבילות, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכות שווי ממערכי שווי בלתי תלויים. יתרת התמורות יוחסה לאגרות החוב.

באור 3 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

3. הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ז')
 ביום 14 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית הנ"ל, הוקצתה לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') (סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה ז'), שתוקצנה במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שתוארו בדוח הצעת המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה ז') המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, תהיינה זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה ז'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ז'), החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר, בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

4. פירעון סופי אג"ח ז"ב
 ביום 31 ביולי 2023 העבירה החברה את מלוא התשלום (31 מיליון ש"ח ע.ג.), בגין הפירעון הסופי והמוחלט של אגרות החוב (סדרה ז"ב). בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרה ז"ב). עם הפירעון הסופי כאמור יצאו אגרות החוב (סדרה ז"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 ז"ב) על עודפי פרויקט אאורה סיטי – חדרה.

5. פירעון חלקי של אג"ח ט"ז
 ביום 1 באוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח, ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ט"ז) בסך 27,750 אלפי ש"ח ע.ג.

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

7. חלוקת דיבידנד
 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 חולקו 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.

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. 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 חולקו 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.

8. רכישה עצמית של מניות
 ביום 23 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. נימוקי הדירקטוריון לתוכנית הרכישה העצמית הינם כדלהלן:

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

בטרם אישורה של תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת העודפים של החברה הסתכמה לסך של כ-126,488 אלפי ש"ח. ביום 16 במרץ 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך 8,000 אלפי ש"ח (להלן: "חלוקת מרץ"), ולאחר החלוקה כאמור, יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות הינה בסך 118,488 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (לרבות על בסיס נתונים כספיים לפני חלוקת מרץ ולאחריה), הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. במהלך החציון הראשון לשנת 2023 נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית כ – 12,802 ע.ג. מניות, בשווי כולל של כ – 70 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 נרכשו כ – 1,699,396 ע.ג. מניות, בשווי כולל של כ – 12,733 אלפי ש"ח. הרכישה העצמית האחרונה שבוצעה על ידי החברה, הייתה בתאריך 14 בספטמבר 2023.

9. הנפקות מניות וכתבי אופציה למניות

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

התמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת חבילה זו, יוחסה תחילה לרכיב האופציות שבחבילה, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכת שווי ממערך שווי בלתי תלוי. יתרת התמורה יוחסה למניות.

ביום 26 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-42 מיליון ש"ח.

10. הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה

ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל-1,172,505 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים (חלקם עובדי החברה וחלקם נותני שירותים) במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית"). תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1.10 להלן, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 3.31 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מנית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 8.25 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 8.25 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר הבסיס (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 43.41%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 3.9%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.92%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0%. הקצאת האופציות הינה הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית,

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

בהתאם לתקנות הצעה פרטית. בכפוף לכך שכל אחד מהניצעים יועסק בתור עובד או יספק שירותים לחברה או בחברה קשורה במועד ההקצאה וההבשלה (למעט אם סיום מתן השירותים או ההעסקה בחברה או בחברה הקשורה היה כתוצאה ממוות או נכות (כהגדרתה בתוכנית האופציות)), יחולו תקופות ההבשלה כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

11. 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% 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 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 במספר נושאים 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 בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11). 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.

12. פרויקט בן צבי שמורק, נתניה

ביום 17 באפריל 2023 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), אישרה (בתנאים) להפקיד את תוכנית החברה לפינוי-בנייה בפרויקט (להלן: "התוכנית"). יצוין כי הוועדה המקומית בנתניה הינה ועדה עצמאית ובסמכותה לאשר את התוכנית ללא צורך באישור הוועדה מחוזית. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359,362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") יוקמו כ-1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11

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

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, הופקדה תוכנית החברה לפינוי בינוי בפרויקט ופורסמה להתנגדויות הציבור ל-60 ימים. לפיכך בכוונת החברה להתחיל בשיווק הפרויקט במחצית השנייה לשנת 2024 ובביצועו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. עוד יצוין כי מתוך 392 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם 80% מבעלי הזכויות. ב-20 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח, אושרה בוועדה המחוזית התוכנית של החברה למתן תוקף.

13. 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.

14. 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 165, 427-434 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.

15. מתחם 26 קריית אליעזר, חיפה

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

16. החצב, חולון

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

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

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. נכון למועד הדוח, החלה החברה בהחמת הדיירים על הסכם פינני-בינוי.

17. 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 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.

18. 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 1826, 1827 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: "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 2024 כך שלהערכת החברה יחל שיווק ובניית הפרויקט בשנת 2025.

19. 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 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.

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

20. יוספטל, אשדוד

בחודש מאי 2023 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות יוספטל 5,9, הרב קוק 12,14, ואבן גבירול 2, בעיר אשדוד, (גוש 2066 חלקות 270-266 בשטח של כ-7.6 דונם) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 200 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ-700 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 30 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר אשדוד בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים ובאי כוחם, החברה החלה בהחתמת דיירים על הסכם פיננסי בניוי. במקביל, בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המקומית אשדוד, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פיננסי בניוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

21. 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 לשיווק. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-667 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. ביום 26 ביולי 2023, קיבלה החברה היתר הריסה חפירה ודיפון לפרויקט והוציאה לדיירים הוותיקים במתחם הודעות פיננסי לקראת תחילת עבודות הביצוע. ביום 30 באוגוסט 2023 וועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר המלא לפרויקט. ביום 30 באוקטובר 2023, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פיננסי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבניה של הפרויקט, אשר צפויות להימשך כ- 48 חודשים ברצף עד לסיום הפרויקט ובהינף אחד. בניוי הפרויקט יבוצע על ידי אלקטרה בנייה בע"מ בהתאם להסכם חתום מחודש ינואר 2023. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 44 יח"ד בפרויקט.

22. 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 בקריית אונן הכולל 305 יח"ד מתוכן 209 יח"ד לשיווק. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 86 יח"ד בפרויקט.

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

23. אאורה רמת השרון – שלב ב'

בחודש פברואר 2023 הוציאה החברה הודעת פינוי לדיירים הוותיקים והחלה בפינוי המתחם. ביום 1 באוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבניה צפויות להימשך כ- 45 חודשים ברצף עד סיום הפרויקט ובהינף אחד. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט, בהתאם להסכם בין החברות שנחתם בחודש יוני 2023. עוד יצוין כי לפרויקט הסכם ליווי חתום עם קונסורציום של בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ. הפרויקט כולל 447 יח"ד מתוכן 329 יח"ד לשיווק. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 110 יח"ד בפרויקט.

24. 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. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי לביצוע כלל עבודות הבנייה בפרויקט. הפרויקט כולל 198 יח"ד מתוכן 110 יח"ד לשיווק. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 51 יח"ד בפרויקט.

25. 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 1072578-505 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 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 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 23 יח"ד בפרויקט.

26. הטייסים – תל אביב

בחודש מאי 2023, החלה החברה בשיווק הפרויקט, הכולל 85 יח"ד חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות), בבניין בן 15 קומות. בחודש יולי 2023, סיימה החברה את שלב המכירות המוקדמות ובו נמכרו 40 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 הראשון לשנת 2024. כמו כן, בחודש 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

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

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. ביום 31 באוגוסט 2023 שלחה החברה הודעת פינוי לבא כוח הדיירים הוותיקים על פיה יעמדו לדיירים הוותיקים 90 ימים לפנות את דירותיהם ולמסור את החזקה בהן לידי החברה כדי להתחיל בהקמת הפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו 40 יח"ד בפרויקט.

27. פרויקט מתחם אופקים - נשר

בחודש יוני 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אופקים 14-2 (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 להיהרס 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.

28. 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 6-9, 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 פינוי בינוי שאושרו בסמוך, בעיר נוף הגליל, 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 נוף הגליל, לפעול להכרזת המתחם כ- "מתחם פינוי-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

29. פרויקט ברנר/הגיבורים - טבריה

בחודש יולי 2023, נבחרה על ידי נציגויות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ברנר 14-26, ורחוב הגיבורים 2-12, בעיר טבריה (גוש 15035 חלק מחלקות 4-7, 11, 21-23, 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 פינוי 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 פינוי-בינוי" ב- "מסלול מיסוי" להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

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

30. פרויקט נרקיסיס – נוף הגליל

בחודש יולי 2023, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנרקיסיס 1,3,5,8,10,12 בעיר נוף הגליל (גוש 17738 חלקות 18-23, 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.

31. 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, 40א, העצמאות 52, 52א, הרצוג 8, 10, 12 בבת ים (גוש 7149 חלקות 120-117, 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 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 לתכנון ובניה בת ים, לפעול להכרזת המתחם כ-"מתחם פינני-בינוי" ב-"מסלול מיסוי", בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו 2016.

32. פרויקט אאורה פיבוקו בת ים

ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינני 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 2023 בוצעה הריסה והחלו עבודות ההקמה של הפרויקט. לחברה הסכם ליווי פיננסי חתום לפרויקט עם בנק ירושלים בע"מ. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו בפרויקט כ- 35 יח"ד.

33. 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 אלפי 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 פינני בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ-"מתחם פינני בינוי" ב-"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-016 (להלן: "פרויקט פינני בינוי"). במסגרת פרויקט פינני 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 פינני 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 פינני בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו

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

בקול קורא לפרויקט פינני בינוי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך שנת 2025. נכון למועד הדוח, העסקה טרם הושלמה, מאחר והוגש ערעור על ידי אחד המתחרים במרכז, על זכייתה של החברה.

34. אאורה סיטי חדרה

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ב) לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח 2022, בדבר תוכנית לתוספת יח"ד נוספות בפרויקט, התב"ע החדשה שהגישה החברה קיבלה תוקף. במסגרת התב"ע החדשה יתווספו 96 יח"ד נוספות לפרויקט, דבר האמור לשפר את הרווחיות של הפרויקט. לפרויקט הסכם ליווי חתום עם תאגיד בנקאי וכן התקשרות עם קבלן ביצוע ראשי בהסכם פאושלי. למועד פרסום הדוחות נמכרו 265 מתוך 430 יח"ד למכירה בפרויקט.

35. פרויקט גבעתיים – רח' ההסתדרות – מתחם ט'

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. לאור האמור, בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים לקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון. להערכת הנהלת החברה, היתר הריסה חפירה ודיפון צפוי להתקבל בעוד כ- 8 חודשים. עבודות הביצוע לפרויקט צפויות להתחיל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 ויימשכו ברצף כ- 48 חודשים.

36. פרויקט ויצמן 48-52, יהוד

ביום 12 בספטמבר 2023, הועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה (בתנאים), להפקיד את תוכנית החברה לפינני בינוי בפרויקט. במסגרת התוכנית שאושרה להפקדה, חלף 76 יח"ד קיימות, המשתרעים על כ- 10 דונמים בצפון מזרח יהוד, במתחם הרחוב ויצמן 48-52 (חלקות 201-202 בגוש 6727), יוקמו 300 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 224 יח"ד) ב- 6 בניינים, שטחי מסחר, פיתוח סביבתי ומבני ציבור. לאור האמור, בכוונת החברה לפעול להשלמת התנאים בתוכנית ולהפקידה לצורך קידומה למתן תוקף בוועדה המחוזית. להערכת הנהלת החברה, אישור הוועדה המחוזית צפוי להתקבל עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2024, כך שלהערכת החברה יחל שיווק ברבעון הרביעי לשנת 2024. עוד יצוין כי, מתוך 76 בעלי הזכויות במתחם, נחתמו הסכמי פינני בינוי מחייבים על למעלה מ- 88% מבעלי הזכויות.

37. פרויקט רחוב שמואל שרירא, ראשון לציון

ביום 14 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, במסגרת מרכז מטעם חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ – חברה יזמית בבעלות מלאה של עיריית ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "חברת ייזום ראשון"). ברחוב שמואל שרירא 1, 1א, 2, 6, בעיר ראשון לציון (גוש 6286 חלקות 140, 144, בשטח של כ- 4.224 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 64 יח"ד קיימות בארבעה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 205 יח"ד חדשות בארבעה מבנים יוקרתיים בני 10-15 קומות, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על תכנית מס' 413-0783209 אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית ראשון לציון לקליטה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, 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 ביחד עם חברת ייזום ראשון, תוכנית מפורטת למתחם מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, 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 כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ- 3 שנים.

38. פרויקט רחוב דגניה, חיפה

ביום 19 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב שדרות דגניה 35-45 (אי זוגי), בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה (גוש 11571, חלקות 138-139, וגוש 11567 חלקות 561-571 בשטח של כ- 10.5 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 112 יח"ד קיימות באחד עשר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 475 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה

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

מרקמית, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר חיפה בנוגע להתחדשות עירונית, ותוכנית אב לשכונת קריית חיים מערבית, 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 המקומית חיפה, 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 כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ- 3 עד 5 שנים.

39. פרויקט רחוב הרב הרצוג ודניאל, בת-ים

ביום 27 בספטמבר 2023 הודיעה החברה כי, היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרב הרצוג 1, 3, 5 ודניאל 18, 20, 22, בעיר בת ים (גוש 7149, חלקות 145-149 בשטח של כ- 5.3 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 104 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 300 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. הערכות החברה בדבר מספר היחידות החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על מדיניות כללית בעיר בת ים בנוגע להתחדשות עירונית, וכן בכפוף להנחיות בתקן 21.1. יצוין, כי המתחם נמצא בצמוד למתחם שד' ירושלים, 40, 44א, העצמאות, 52, 52א', 54, הרצוג, 8, 10, 12, בבת ים (להלן: "מתחם העצמאות ירושלים"), אשר לביצועו נבחרה החברה בחודש יולי 2023 ובו צפויה החברה להקים כ- 475 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 170 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים נוספים בקשר עם מתחם העצמאות ירושלים, ראה סעיף 25 לעיל. עוד יצוין כי בימים אלה פועלת החברה לצירוף מתחם נוסף בסמוך לפרויקט (להלן: "מתחם נוסף"), כך שסך הכל החברה עשויה לבנות בכל המתחמים למעלה מ- 1,000 יח"ד (ביחד עם המתחם הנוסף ככל שיתווסף), וכן שטחי מסחר ותעסוקה. 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 לתכנון ולבניה 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, כמפורט לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בעוד כ- 3 עד 5 שנים.

40. פרויקט רחוב התלמים, רמת השרון

ביום 12 באוקטובר 2023, לאחר מועד הדוח, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט קומבינציה ברחוב התלמים 17-1 ברמת השרון (גוש 6614, חלקות 423-436, 500, 501). (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). כיום בנויים במתחם 17 בתים פרטיים על שטח כולל של כ- 10 אלפי מ"ר. במסגרת הפרויקט תכנן החברה תב"ע להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול בנייה של כ- 500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר שכונתיים במספר מבני יוקרה, לצד שטחים למבני ציבור ושטחים ירוקים נרחבים. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור החדשות שיוקמו מבוססות, בין היתר, על עקרונות תכנון כלליים במחוז תל אביב. החברה מעריכה כי התב"ע תאושר תוך כ- 3 שנים ממועד חתימת הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות. עסקת הקומבינציה מושתתת על יחס של 50% ברוטו מתוך השטחים החדשים שייבנו לבעלי הזכויות במתחם, כאשר היטלי השבחה ומס שבח יחולו על בעלי הזכויות. עם בחירתה של החברה על ידי בעלי הזכויות ובאי כוחם, החברה פועלת לגיבוש הסכם קומבינציה עם ב"כ של בעלי הזכויות ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור.

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

41. 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 ("ב, ט"ו, ט"ז, י"ז").
 ביום 4 ביולי 2023, 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 2 לעיל.
 ביום 13 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח, הודיעה מידרוג, על דירוג A3.il עם אופק יציב, לאגרות חוב (הרחבת סדרה י"ז) שהנפיקה החברה, בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ערך נקוב.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר נכסים (מניבים)	בנייה למגורים
764,447	(1,023)	-	1,023	764,447
20,574	-	-	20,574	-
103,090	(555)	-	21,129	82,516
496	(6,531)	(22,138)		74,917

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר נכסים (מניבים)	בנייה למגורים
226,255	(353)	-	353	226,255
3,004	-	-	3,004	-
30,197	(197)	-	3,201	27,193
164	4,854	(8,447)		26,768

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ הכנסות המגזר

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח מגזרי

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ הכנסות המגזר

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח מגזרי

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

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		הוצאות) שלא יוחסו	אחר (נכסים מניבים)	
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
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

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 לשנה

באור 7: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2022		30 בספטמבר 2022		30 בספטמבר 2023	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
420,482	445,109	482,684	476,519	553,669	583,216
420,482	445,109	482,684	476,519	553,669	583,216

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

22 בנובמבר, 2023

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 22 בנובמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 בנובמבר, 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקרים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 26,296 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 111 אלפי ש"ח ו- (20) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
22 בנובמבר, 2023

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

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

נכסים שוטפים

30,818	21,315	58,241	מזומנים ושווי מזומנים
2,155	14,927	82,008	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
5,944	7,524	26,888	ניירות ערך סחירים
31,587	27,633	90,474	חייבים ויתרות חובה
126,398	87,655	458,155	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
565,811	554,588	601,010	הלוואות לחברות מוחזקות
343,554	355,575	366,049	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,106,267</u>	<u>1,069,217</u>	<u>1,682,825</u>	

נכסים לא שוטפים

312,529	292,564	342,537	השקעות בחברות מוחזקות
22,355	21,485	25,335	מלאי קרקעות לבניה
25,990	22,040	31,369	נדל"ן להשקעה בהקמה
522	605	285	רכוש קבוע, נטו
<u>361,396</u>	<u>336,694</u>	<u>399,526</u>	
<u>1,467,663</u>	<u>1,405,911</u>	<u>2,082,351</u>	

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

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

התחייבויות שוטפות

125,055	48,323	351,276	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
338,889	387,985	431,207	אגרות חוב
56,970	14,333	72,262	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,196	67,642	60,070	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
138,406	146,232	117,187	התחייבויות לבעלי קרקע
22,445	27,220	81,838	זכאים ויתרות זכות
<u>697,961</u>	<u>691,735</u>	<u>1,113,840</u>	

התחייבויות לא שוטפות

10,844	6,807	25,048	מסים נדחים
106,220	88,534	152,009	אגרות חוב
<u>117,064</u>	<u>95,341</u>	<u>177,057</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
503,301	503,301	606,255	פרמיה על מניות
-	-	(12,803)	מניות באוצר
-	-	7,777	כתבי אופציה
554	554	124	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(40,041)	(43,059)	(36,813)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
19,174	19,174	-	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
102,575	71,790	159,839	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<u>652,638</u>	<u>618,835</u>	<u>791,454</u>
<u>1,467,663</u>	<u>1,405,911</u>	<u>2,082,351</u>

22 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

אריאל פשין
סמנכ"ל הכספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
מבוקר					הכנסות
376,942	92,870	118,606	256,533	400,623	הכנסות ממכירת דירות
3,812	212	-	3,812	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
93,906	16,813	12,525	77,176	27,372	חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
474,660	109,895	131,131	337,521	427,995	סה"כ הכנסות
					הוצאות
(305,008)	(73,557)	(106,482)	(207,249)	(346,400)	עלות הדירות שנמכרו
(2,410)	-	-	(2,410)	-	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
22,861	-	-	18,911	5,379	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200	710	-	200	34	הכנסות אחרות
(9,709)	-	-	(9,547)	-	הוצאות אחרות
(3,405)	(2,190)	(1,222)	(2,376)	(2,415)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(8,112)	(1,610)	(3,033)	(5,875)	(7,539)	הוצאות הנהלה וכלליות
(305,583)	(76,647)	(110,737)	(208,346)	(350,941)	סה"כ הוצאות
169,077	33,248	20,394	129,175	77,054	
					הכנסות (הוצאות) מימון
9,144	6,167	24,714	7,415	45,461	הכנסות מימון
(37,686)	(9,782)	(17,525)	(26,735)	(46,816)	הוצאות מימון
13,477	3,151	4,812	9,704	13,769	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(15,065)	(464)	12,001	(9,616)	12,414	
154,012	32,784	32,395	119,559	89,468	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,474)	(3,703)	(5,595)	(9,806)	(14,204)	מיסים על ההכנסה
140,538	29,081	26,800	109,753	75,264	רווח המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
2,655	(1,615)	399	(363)	3,228	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
143,193	27,466	27,199	109,390	78,492	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
140,538	29,081	26,800	109,753	75,264	רווח המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
313	81	71	230	237	פחת והפחתות
13,474	3,703	5,595	9,806	14,204	מיסים על ההכנסה
(93,906)	(16,813)	(12,525)	(77,176)	(27,372)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,689	893	2,128	1,561	6,012	הוצאות מימון, נטו
(13,477)	(3,151)	(4,812)	(9,704)	(13,769)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
1,371	-	-	1,371	-	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,705)	(4,291)	509	(4,291)	(943)	שיערוך ניירות ערך סחירים
-	-	124	-	124	תשלום מבוסס מניות
(22,861)	-	-	(18,911)	(5,379)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(115,102)	(19,578)	(8,910)	(97,114)	(26,886)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(822)	3,279	(39,823)	3,129	(58,887)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
90,546	35,344	(60,909)	77,569	(24,291)	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
(139,804)	(79,074)	(65,726)	(87,144)	(212,708)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(50,080)	(40,451)	(166,458)	(6,446)	(295,886)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(31,897)	(8,002)	(7,707)	(22,714)	(24,493)	ריבית ששולמה
-	-	170	-	968	ריבית שנתקבלה
-	-	547	-	(133)	מיסים ששולמו
(31,897)	(8,002)	(6,990)	(22,714)	(23,658)	
(56,541)	(38,950)	(155,558)	(16,521)	(271,165)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
420	12,537	(6,288)	(12,349)	(79,853)	שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(3,239)	(3,233)	(20,000)	(3,233)	(20,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
(191)	(66)	-	(191)	-	השקעה ברכוש קבוע
12,500	-	-	12,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(8,142)	(9,096)	(4,383)	(475)	(20,838)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
<u>1,348</u>	<u>142</u>	<u>(30,671)</u>	<u>(3,748)</u>	<u>(120,691)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
66,311	(2,778)	77,838	(10,421)	226,220	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
3,072	-	91,003	3,072	91,003	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
163,003	98,858	85,444	123,808	164,359	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	(12,733)	-	(12,803)	רכישה עצמית של מניות
(14,004)	(6,004)	(10,000)	(14,004)	(18,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(139,500)	(40,500)	(31,500)	(68,000)	(31,500)	פירעון אגרות חוב
<u>78,882</u>	<u>49,576</u>	<u>200,052</u>	<u>34,455</u>	<u>419,279</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
23,689	10,768	13,823	14,186	27,423	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>7,129</u>	<u>10,547</u>	<u>44,418</u>	<u>7,129</u>	<u>30,818</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>30,818</u>	<u>21,315</u>	<u>58,241</u>	<u>21,315</u>	<u>58,241</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 מתומצנת ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 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 "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 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה "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 חולקו 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.

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. 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 חולקו 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.

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 פירעון. במהלך החציון הראשון לשנת 2023 נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית כ- 12,802 ע.ג. מניות, בשווי כולל של כ- 70 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 נרכשו כ- 1,699,396 ע.ג. מניות, בשווי כולל של כ- 12,733 אלפי ש"ח. הרכישה העצמית האחרונה שבוצעה על ידי החברה, הייתה בתאריך 14 בספטמבר 2023.

6. ביום 7 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת חבילה זו, יוחסה תחילה לרכיב האופציות שבחבילה, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכת שווי ממערך שווי בלתי תלוי. יתרת התמורה יוחסה למניות.

ביום 26 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 5,600,000 מניות רגילות של החברה. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-42 מיליון ש"ח.

7. ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים (חלקם עובדי החברה וחלקם נותני שירותים) במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית"). תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1.10 להלן, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 3.31 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 8.25 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 8.25 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר הבסיס (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 43.41%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 3.9%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.92%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%. הקצאת האופציות הינה הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית, בהתאם לתקנות הצעה פרטית. בכפוף לכך שכל אחד מהניצעים יועסק בתור עובד או יספק שירותים לחברה או בחברה קשורה במועד ההקצאה וההבשלה (למעט אם סיום מתן השירותים או ההעסקה בחברה או בחברה הקשורה היה כתוצאה ממוות או נכות (כהגדרתה בתוכנית האופציות)), יחולו תקופות ההבשלה כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי הטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי הטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

8. ביום 19 ביולי 2023, 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.

התמורות שהתקבלו במסגרת הנפקת חבילות אלו, יוחסו תחילה לרכיבי האופציות שבחבילות, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכות שווי ממערכי שווי בלתי תלויים. יתרת התמורות יוחסה לאגרות החוב.

9. ביום 14 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית הנ"ל, הוקצתה לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') (סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה ז'), שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שתוארו בדוח הצעת המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה ז') המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, תהיינה זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה ז'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ז'), החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר, בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

פרק ג'

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

30.9
20
23



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 שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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.

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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: 22 בנובמבר 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 השלישי 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, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 22 בנובמבר 2023

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים