

דוח רבעוני

30.6.25



IMAGINE גבעתיים

AURA

תוכן עיניינים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

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

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד



רמת חן החדשה

דוח רבעוני
לשנת 2025

30.6.25

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה" או "קבוצת אאורה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

כללי

1.

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

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם שכונות מגורים שלמות במסגרת של התחדשות עירונית בפריסה ארצית.

מזה מספר שנים החברה אינה קונה ואינה זקוקה לקרקעות. החברה יודעת לפתוח מידי שנה מספר פרויקטים משמעותיים של שכונות מגורים חדשות בהתחדשות עירונית. פרויקטים של התחדשות עירונית דורשים ריתוק הון עצמי נמוך מאשר בפרויקטים בהם נרכשת הקרקע במזומן, צורכים פחות מימון, ומאפשרים לתת לרוכשי דירות גמישות בפריסת התשלומים בפרויקטים השונים של החברה.

החברה, באמצעות חברת הבת מגידו בע"מ רוכשת מעת לעת קרקעות זולות בפריפריה, וזאת בהיותה של מגידו חברת ביצוע.

תחומי הפעילות

החברה פעילה בכ- 60 עיריות ורשויות מקומיות ופרוסה ממטולה בצפון ועד אילת בדרום, בפרויקטים משמעותיים של שכונות מגורים שלמות.

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 169 פרויקטים הכוללים כ- 78,040 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 61,501 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 144 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 73,081 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 56,816 יח"ד).

לחברה שתי חברות בת:

אאורה מרכזי מסחר בע"מ: פעילות משלימה לפעילות החברה המסורתית. הקמת מרכזי מסחר בשכונות החדשות שהחברה מפתחת.

מגידו בע"מ: משלימה את תחום הפעילות של החברה ביזמות וביצוע בפריפריה, ובנוסף מתחילה לבצע חלק מהפרויקטים של החברה. פעילות הביצוע עבור החברה חשובה במיוחד בעת הזו שבישראל קיים מחסור בקבלנים ופועלים, כך שהביצוע בתוך קבוצת אאורה מאפשר גמישות וניהול מו"מ מיטבי גם עם קבלני ביצוע אחרים.

ההון העצמי

נכון לדוחות החציון הראשון של שנת 2025, ההון העצמי של החברה מסתכם בכ- 1.4 מיליארד ש"ח.

בחודש יולי 2025 הונפקה חברת הבת מגידו בע"מ בבורסה בתל אביב, וגייסה כ- 178 מיליוני ש"ח נטו לתוך החברה.

בתאריך 24 באוגוסט 2025 נחתמה עסקה לכניסת הפניקס חברה לביטוח כשותף בשיעור 17.5% בחברת אאורה מרכזי מסחר בע"מ (להלן: "אאורה מסחר"), תמורת סך של 140 מיליוני ש"ח.

בתאריך 24 ביולי 2025 מומשו אופציות שהוקצו לכלל חברה לביטוח בהיקף כ- 48 מיליוני ש"ח, אשר יגדילו בהיקף זה את הונה העצמי של החברה בדוחות הרבעון השלישי של שנת 2025.

העסקאות המפורטות לעיל מגלמות גידול בהון העצמי של החברה לסך כ- 1.75 מיליארד ש"ח. הגדלת ההון מחזקת את איתנותה הפיננסית של החברה ותומכת בהמשך צמיחה עסקית ופיתוח עסקיה של קבוצת אאורה, וזאת למרות שעסקאות אלו לא ישפיעו על הרווח של החברה.

בנוסף, לחברה הסכם ההשקעה של הפניקס הכולל כניסה ל-11 פרויקטים בהיקף השקעה הוני של 750 מיליוני ש"ח, מהם בוצעה השקעה בפועל ב-3 פרויקטים עד עתה בהיקף הוני של כ-205 מיליוני ש"ח, ויתרת ההשקעה בסך 545 מיליוני ש"ח צפויה להיות מוזרמת לפרויקטים החדשים, כלומר לחברה יש יכולת לפתוח מספר רב ומגוון של פרויקטים במקביל, במשאבים הקיימים כיום בחברה, ובלי צורך להזדקק לגיוסים נוספים.

שיווק ומכירות

החברה נמצאת בשיווק של 27 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 7,580 יח"ד, אשר נותנים מענה לכל משפחה ולכל תקציב משפחתי. המדיניות של החברה הינה לפתוח פרויקט חדש אחרי מכירת 25% מיח"ד במכירה מוקדמת. מדיניות זו הוכיחה את עצמה גם בתקופות שיא וגם בתקופות שפל. בכל הפרויקטים אותם פתחה החברה בשנה האחרונה עמדה החברה ביעד זה. בשנה האחרונה פתחה החברה לשווק וביצוע את הפרויקטים בגבעתיים אימאג'ין (557 יח"ד), לינק יהוד (444 יח"ד), שכונת הקצינים לוד (322 יח"ד), אאורה חדרה (460 יח"ד), נתניה בן צבי (1,558 יח"ד), ועד לסוף השנה תפתח החברה את פרויקט הקצין סילבר בירושלים (603 יח"ד). באמצעות מגידו פתחה החברה את הפרויקטים בטבריה, מעלות וכן באופקים (שלושה מתחמים). הפרויקטים אינם מתחרים האחד בשני.

סה"כ במחצית הראשונה לשנת 2025 מכרה קבוצת אאורה 308 יח"ד בשווי של 627 מיליוני ₪.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 432 יח"ד נוספות בשווי כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח, ובסה"כ בשנת 2025 נמכרו 740 יח"ד בשווי כולל של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ-4.1 מיליארד ש"ח, כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ-746 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 12 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 3,457 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ-1.2 מיליארד ש"ח.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן הפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ-5.3 מיליארד ש"ח.

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 130 פרויקטים נוספים הכוללים כ-67,003 יח"ד. ב-76 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ-67%.

החברה תסיים עד לסוף השנה את בנייתם ותחל באכלוסם של שלושה פרויקטים, ברמת גן (הרא"ה), בבן שמן ובחדרה, הכוללים סה"כ 802 יח"ד.

קידום פרויקטים בהתחדשות עירונית

החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. לאור קצב שיווק הקרקעות הנמוך של המדינה, מרבית הבניה החדשה תהיה באמצעות התחדשות עירונית, כך שבעצם החברה הופכת לחברה הגדולה בארץ בתחום הנדל"ן למגורים בכללותו. החברה הגיעה למלאי קרקעות, כולל חברות בנות, של כ-78,000 יח"ד וקבעה לעצמה יעד של צבר 100,000 יח"ד בתום שנת 2026. זה מבטיח את עתידה העסקי וצמיחתה של החברה לשנים רבות קדימה.

החברה ממשיכה במרץ רב לקדם את התכנון בפרויקטים שבהם היא זוכה, תבעו"ת והיתרים, ובמקביל דואגת להגיע בזמן סביר לרוב הדיירים החוקי הדרוש על פי חוק (67%) כדי להוציא את הפרויקטים לפועל, כך שבשנים הקרובות בכל שנה החברה מסוגלת לפתוח לשיווק וביצוע אלפי יח"ד חדשות.

1.1.1. חברת מגידו בע"מ

חברת מגידו היא חברת בת (כ-77%) מקבוצת אאורה, מהחברות הגדולות והמובילות בפריפריה. מגידו, מתמחה בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים למגורים בכל רחבי הארץ, ובמהלך השנים בנתה ובונה אלפי יחידות דיור. לצד פעילותה בתחום המגורים, מגידו שותפה גם בפיתוח ובנייה של פרויקטים למסחר ותעסוקה בהיקפים גדולים והינה זרוע הביצוע של אאורה. הקבוצה מתאפיינת בראייה חברתית, ומשום כך מציעה דיור בר-השגה לכל שכבות האוכלוסייה - החל מזוגות צעירים בתחילת דרכם ועד למשפרי דיור. תחת שליטתה של אאורה שינתה מגידו את פניה, בתחום המיתוג, התכנון, ההשקעה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדל"ן למגורים בפריפריה, שלהערכתנו הינו רווחי מאד.

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

בחוּדש יולי 2025, השלימה מגידו הנפקה של מניותיה בצירוף כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות מגידו. סה"כ גייסה החברה 178 מיליון ש"ח לפי שווי חברה של 781 מיליון ש"ח (אחרי הכסף). כתוצאה מכך, המניות שנרכשו מהוות כ-23.18% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו. המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) יהיו, בדילול מלא, כ-11.31% נוספים מההון כאמור.

לאחר ההנפקה יעלה הונה העצמי של מגידו לכ- 470 מיליון ש"ח, וקופת המזומנים תעמוד על כ- 250 מיליון ש"ח שתאפשר המשך רכישת קרקעות והתרחבות הפעילות. נכון ליום פרסום הדוח מגידו נסחרת בשווי של כ- 900 מיליון ש"ח

בחוּדש אוגוסט 2025 השלימה מגידו מכירת חלקה בקרקע בחיפה, בתמורה לכ-86 מיליון שקל. בעקבות המכירה צפוי להירשם לחברה רווח לפני מס של כ-6 מיליון שקל, תזרים חיובי של כ-34 מיליון שקל ופרעון הלוואה בהיקף של כ-51 מיליון שקל.

מגידו חתמה על שני הסכמי ביצוע עם אאורה בהיקף 800 מיליון שקל - פרויקט LINK ביהוד (אשכנזי) להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור ופרויקט שכונת הקצינים בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 326 יח"ד ושטחי מסחר וציבור.

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

מגידו מקדמת מהלך השבחה משמעותי בקרקע שבבעלותה בערד, תוך הגדלת היקפו מ-360 יח"ד לכ-1,140 יח"ד וכן תוספת שטחי מסחר.

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו עוברים לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה, ובעתיד תהיה לחברה הזכות לקבל את כל שטחי המסחר שיהיו בפרויקטים מעורבים של החברה. כמו כן עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו.

1.1.2 אאורה מרכזי מסחר בע"מ

אאורה מסחר הוקמה במטרה לפתח ולנהל נכסים מניבים במסגרת שכונות המגורים שהחברה מפתחת. המדובר במתחמים מסחריים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ-113,760 מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2030 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, צופה החברה כי צפי ה-NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה צפוי להסתכם לסך של כ-103 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי בפרויקטים אלה הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. כאמור לעיל, החברה תקצה לחברת הפניקס 17.5% מאאורה מסחר תמורת 140 מיליון ש"ח. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב ומשלים לתחום היזמות למגורים, עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות להפניקס באאורה מסחר ראה ביאור 37.3 בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

1.2 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

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

לפרטים בדבר הסכמי שיתוף פעולה עם הפניקס בקשר להעמדת השקעה הונית להשקעה בפרויקטים ראו באור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים הכלולים במסגרת דוח 2024.

1.2.2 התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2025 זכתה ב- 18 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 12,186 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 9,811 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

1.2.3. דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ביום 22 במאי 2025, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-036344), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הדירוג הראשוני"). ביום 10 ביוני 2025 פרסמה פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה י"ט) בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-041380), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים על אודות הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 5.1 להלן.

1.2.4. קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. בשנה הקרובה צופה החברה להתחיל שיווק/ ביצוע ב- 12 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 3,457 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,952 יח"ד לשיווק). בפרויקטים אלו יש רוב נדרש לדיירים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה, וכן תב"ע בתוקף.

1.2.5. עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

החברה הצליחה לשפר את הרווחיות הגולמית כפי שבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

1-12/2024	4-6/2024	4-6/2025	1-6/2024	1-6/2025	
347,512	78,798	76,581	148,776	163,075	רווח גולמי כולל של החברה
23%	21%	22%	21%	23%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד ושרותי בנייה
431,381	158,375	76,699	219,832	178,934	רווח תפעולי
46,147	18,156	17,007	22,702	23,895	הוצאות מימון, נטו
360,202	124,932	46,346	208,196	120,127	רווח נקי
37%	34.1%	33.7%	34.1%	33.7%	הון ל-CAP, נטו

הכנסות החברה קטנו בשיעור 0.82% בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב ירידה בקצב המכירות של הפרויקטים שבביצוע ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד לחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם בכ- 163 מיליוני ש"ח המהווה כ- 23% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 149 מיליוני ש"ח שהיווה כ- 21% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 10% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד בשנת 2025, ביחס לחציון הראשון של שנת 2024, וכן עלייה של כ- 12% בשיעור הרווחיות הגולמית ממכירת יח"ד בשנת 2025 ביחס לחציון הראשון של שנת 2024.

כמו כן, הרווח התפעולי לחציון הראשון לשנת 2025 הסתכם בכ- 178 מיליוני ש"ח לעומת כ- 220 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 19% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2024, הנובע בעיקר מהכנסה חד פעמית בסך כ- 73 מיליוני ש"ח בקשר עם רכישת מגידו שנרשמה בדוחות רבעון 2 לשנת 2024.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול של כ- 5% מול הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ- 58 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 65 מיליוני ש"ח בחציון הראשון של שנת 2025 וזאת עקב גידול באשראים בחשבונות לזוי פרויקטים והיקף האג"ח, ומנגד הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 ביוני 2025 לכ- 34% הזהה לנתון בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 37% ביום 31 בדצמבר 2024. הירידה נובעת מאיחוד של דוחות מגידו אשר מממנת באשראי לזמן קצר רכישת קרקעות חדשות במכרזים ומגידול בהיקף אגרות החוב.

לסיכום, הרווח הנקי של קבוצת אאורה לחציון הראשון לשנת 2025 הסתכם בכ- 120 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 208.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון הנובע בעיקר מהכרה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי שהוכר בחציון הראשון של שנת 2024.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1 להלן.

לפרטים ראה באור 1 ב' בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לקראת סוף שנת 2023 היו מספר חודשים בהם אתרי הבניה בארץ הושבתו חלקית או כליל על ידי הרשויות המקומיות עקב המצב המלחמתי. מתחילת 2024 אתרי הבניה בישראל עובדים, בהיקף חלקי או מלא. מחיר הביצוע עלה בגלל מחסור בפועלים, אך בחודשים האחרונים רואים התייצבות במחירי הביצוע ושיפור בכמות הפועלים הזרים שעובדים באתרים, והחברה לא מתקשה למצוא קבלני ביצוע טובים לפרויקטים החדשים שלה.

חברת אאורה, חברה ציונית, רואה חשיבות גדולה במיוחד בעת הזו, בתמיכה באנשי כוחות הביטחון. החברה ערכה מספר מבצעי שיווק לאנשי כוחות הביטחון ומתכננת להמשיך בכך גם בעתיד.

בנוסף, החברה מאמינה שהמגזר הפרטי צריך להירתם לסיוע במקומות שנפגעו במלחמה, וכפועל יוצא לקחה החברה על עצמה פרויקט התחדשות עירונית באזור שנפגע מטילי החיזבאללה במטולה כעזרה לשיקום הארץ, ללא רווח.

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.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם תחילת ביצוע פרויקטים, הכנסות צפויות, יעד מכירות, רווח גולמי מפרויקטים, צפי NOI, אישור תבעו"ת, צבר פרויקטים, מספר פרויקטים חדשים שתתחיל החברה, השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות, וכן ביחס השפעת המלחמה על הביקוש וההיצע של שוק הדירות למגורים בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת שישית חודשים של שנת 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שישית חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
			2024	2025	
הכנסות ממכירת יח"ד ושירותי בנייה	718,929	724,931	1,522,687	(6,002)	גידול בסך של 128 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024 ומנגד ירידה בהכנסות הנובעת מירידה בקצב מכירת הדירות.
עלות היח"ד שנמכרו ושירותי בנייה	(555,854)	(576,155)	(1,175,175)	20,301	גידול בסך של 101 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024 ומנגד ירידה בעלות המכר הנובע מירידה בכמות מכירת הדירות.
רווח גולמי	163,075	148,776	347,512	14,974	
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(13,703)	(10,909)	347,512	(2,794)	הגידול נובע בעיקר מרכישת מגידו בסוף רבעון שני 2024.
הוצאות הנהלה וכלליות	(33,382)	(20,632)	(47,008)	(12,750)	הגידול נובע בעיקר מרכישת חברת מגידו בסוף רבעון שני 2024.
הוצאות אחרות, נטו	(27)	119	(151)	(146)	ללא שינוי.
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	72,966	-	(72,966)	רווח בגין רכישת חברת מגידו בשנת 2024.
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	62,971	29,512	84,668	33,459	השיערוך בתקופת הדוח נובע מקרקע שנרכשה בערד בחברת מגידו, וכן שלושה נכסים שהועברו ממגידו לאאורה מסחר.

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת שישה חודשים של שנת 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
			2024	2025	
	(40,895)	431,381	219,832	178,937	רווח תפעולי
סעיף לא מהותי.	928	4,129	397	1,325	חלק החברה ברווחי אקוויטי
עיקר השינוי נובע מהשפעת המדד וגידול באשראי מבנקים.	(1,193)	(46,147)	(22,702)	(23,895)	הוצאות מימון, נטו
	(41,163)	389,363	197,527	156,364	רווח לפני מיסים על הכנסה
ברבעון ראשון בשנת 2024 הוכר לראשונה נכס מס בגין הפסדים בחברה בת, בסך 39 מ' ש"ח.	(46,906)	(29,161)	10,669	(36,237)	מיסים על ההכנסה
	(88,069)	360,202	208,196	120,127	רווח נקי לתקופה
סעיף לא מהותי.	1,776	(2,712)	107	1,883	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(86,293)	357,490	208,303	122,010	רווח כולל לתקופה

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מזומנים ושווי מזומנים	32,583	109,921	142,504	ללא שינוי מהותי.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	(124,259)	288,041	163,782	עיקר השינוי נובע מפירעון אשראי מבנקים.
ניירות ערך סחירים	437	27,110	27,547	ללא שינוי מהותי.
חייבים ויתרות חובה	25,432	100,735	126,167	הגידול נובע ממע"מ לקבל.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	371,190	982,913	1,354,103	הגידול נובע ממצב שבו סכומי ההכרה בהכנסה גבוהים מהתקבולים מרוכשי דירות.
נכס בלתי מוחשי	(1,350)	6,748	5,398	הקיטון נובע מהפחתת עודף עלות.
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	(2,890)	2,890	-	נמכר ברבעון 1 2025
קרקע מיועדת למימוש	79,980	-	79,980	קרקע בחיפה שנמכרה ברבעון 3 2025
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	218,477	2,025,117	2,243,594	הגידול בעקבות השקעות שביצעה החברה במאי ומנגד הכרה בעלות מכר.
סה"כ נכסים שוטפים	599,600	3,543,475	4,143,075	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(8,042)	82,075	74,033	הקיטון נובע מהחזר השקעות.
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	32	2,978	3,010	ללא שינוי מהותי.
מלאי מקרקעין לבנייה	43,998	654,934	698,932	הגידול נובע מרכישה והשקעה בפרויקטים בסך של כ- 233 מ' ש"ח ומנגד מיון של קרקעות לז"ק בסך של כ- 189 מ' ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	87,111	545,484	632,595	הגידול נובע משערוך של כ- 63 מ' ש"ח והשקעות בסך של כ- 24 מ' ש"ח.
רכוש קבוע, נטו	779	15,638	16,417	בתקופת הדוח הושקע סך של כ- 2 מ' ש"ח ברכוש קבוע מאידך נרשמו הוצאות פחת בסך של כ- 1.2 מ' ש"ח בתקופה.
נכסי זכות שימוש	(1,805)	17,195	15,390	הירידה נובעת מפחת.
נכסים בלתי מוחשיים	-	20,473	20,473	ללא שינוי
סה"כ נכסים לא שוטפים	122,073	1,338,777	1,460,850	
סה"כ נכסים	721,673	4,882,252	5,603,925	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	274,415	1,549,593	1,824,008	הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי נוסף בתקופה.
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	(1,575)	1,575	-	נמכר ברבעון 1 2025

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
בתקופת הדוח הונפקו שתי סדרות חדשות של אגרות חוב בסכום של כ- 270 מ' ש"ח ומאידך נפרעה קרן בסך של כ- 28 מ' ש"ח.	188,143	584,888	773,031	אגרות חוב
ירידה נובעת מתשלומים לספקים.	(35,720)	266,216	230,496	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
היתרה בשנת 2024 כוללת מע"מ לשלם בסך של כ- 21 מ' ש"ח.	(21,948)	208,707	186,759	זכאים ויתרות זכות
מופיע בז"א.	(24,090)	24,090	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
העלייה נוצרה ממצב שבו תקבולים גבוהים מקצב ההכרה בהכנסה.	10,483	134,779	145,265	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
ללא שינוי מהותי.	(895)	14,301	13,406	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
הירידה נובעת מהכרה לרווח והפסד.	(44,605)	500,458	455,853	התחייבויות לבעלי קרקע
	344,211	3,284,607	3,628,818	סה"כ התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מנטילת הלוואות.	152,440	-	152,440	אשראי מתאגידים בנקאיים
מז"ק.	24,879	-	24,879	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
ללא שינוי מהותי.	21	101	122	הטבות לעובדים
ללא שינוי מהותי.	(736)	3,264	2,528	התחייבות בגין חכירה
הגידול נובע מרווח בתקופה.	36,112	112,271	148,383	מיסים נדחים
ראה הסבר באגרות חוב לז"ק.	61,021	191,875	252,896	אגרות חוב
	273,737	307,511	581,248	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה מאידך שולם דיבידנד של כ- 20 מ' ש"ח בתקופה.	103,466	1,272,099	1,375,565	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	259	18,035	18,294	זכויות שאינן מקנות שליטה
	103,725	1,290,134	1,393,859	סה"כ הון
	721,673	4,882,252	5,603,925	סה"כ התחייבויות והון

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
1.08	1.14	יחס שוטף
26%	25%	יחס ההון לסך המאזן
37%	34%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
30%	28%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

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

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 143 מיליוני ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	2025	2024		
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	109,921	104,500	83,386	99,556	104,500	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מהשקעה במלאי בתקופה בסך של כ- 295 מ' ש"ח ומעיתוי הגבייה מהלקוחות בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.
מזומנים, נטו לפעילות שוטפת	(732,505)	(400,759)	(236,148)	(235,207)	(122,288)	עיקר הגידול נובע מירידה במזומנים המוגבלים בשימוש כנגד פירעון אשראי שנטלה החברה.
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	119,328	(84,083)	10,874	(95,873)	(412,887)	עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואות בסך של כ- 308 מ' ש"ח ומהנפקת אג"ח בסך של כ- 270 מ' ש"ח בתקופה.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	645,756	472,675	284,400	323,856	540,601	ללא שינוי מהותי.
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	4	1	(8)	2	(5)	
יתרת מזומנים לסוף תקופה	142,504	92,334	142,504	92,334	109,921	

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

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

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

ביום 17 ביולי 2025 חברות הפרויקט הנמצאות בבעלות מלאה של החברה התקשרו על בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט הסטריפ רצועת העיר החדשה בעיר נתניה ("הסכם הליווי"). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6.1 לדוח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2025, (מס' אסמכתא: 2025-01-053494) וכן סעיף 2.6.1 (א) לדוח זה.

ביום 22 ביולי 2025 חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט אאורה חדרה (רסקו) ("הסכם הליווי"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054598), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 2.5.2 (טו) לדוח זה.

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

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2025 שהסתכם בסך של כ- 514 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 506 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	
2,802,083	(1,340,992)	4,143,075	נכסים שוטפים
(2,377,713)	1,251,105	(3,628,818)	התחייבויות שוטפות
424,370	(89,887)	514,257	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות

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

לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים, 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 הונות בהתאם לעסקת הפניקס, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם.

הדירקטוריון קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוב 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 או של מידע נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות חומרי הגלם ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.4. עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל

סטטוס הפרויקט		כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	החברה	17	6,188	4,689	2,549
	מגידו	10	1,392	1,387	500
	סה"כ קבוצת אאורה	27	7,580	6,076	3,049
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	החברה	7	2,765	2,260	טרם החל שיווק
	מגידו	5	692	692	
	סה"כ קבוצת אאורה	12	3,457	2,952	
פרויקטים בתכנון מתקדם	החברה	76	34,278	25,744	טרם החל שיווק
	מגידו	-	-	-	
	סה"כ קבוצת אאורה	76	34,278	25,744	
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	החברה	51	31,791	25,795	טרם החל שיווק
	מגידו	3	934	934	
	סה"כ קבוצת אאורה	54	32,725	26,729	
סה"כ פרויקטים		169	78,040	61,501	

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

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנתמו עד ליום 30.06.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד 30.06.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2025	רווח גולמי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2025	רווח גולמי הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	95%	460	435	348	80%	7	2	560,296	180,030	126,774	53,255	רבעון 4, 2025
מתחם הרא"ה	רמת גן	94%	240	160	139	87%	1	-	265,774	39,687	28,781	10,906	רבעון 4, 2025
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	75%	522	369	212	57%	5	-	621,446	345,605	122,623	222,982	רבעון 4, 2026
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	33%	168	108	60	56%	-	-	236,063	141,186	23,502	117,685	רבעון 4, 2027
פרויקט האורן (1)	קריית אונו	65%	305	209	137	66%	1	-	415,032	221,693	91,945	129,748	רבעון 4, 2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	40%	447	329	174	53%	3	-	552,453	380,476	67,372	313,104	רבעון 1, 2027
בן שמן מגרש 104	לוד	100%	102	102	88	86%	2	-	187,568	61,783	50,213	11,570	רבעון 3, 2025
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	42%	198	110	68	62%	3	-	227,860	132,732	28,970	103,762	רבעון 3, 2027
אאורה פיבקו בת-ים (1) (4)	בת ים	35%	120	97	41	42%	5	7	133,248	102,446	12,819	89,627	רבעון 3, 2027
סרלין חולון	חולון	50%	89	57	34	60%	-	-	65,581	21,148	5,428	15,719	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	32%	85	61	49	80%	-	-	125,408	35,571	7,831	27,740	רבעון 1, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	35%	41	22	10	45%	2	-	61,583	66,363	9,601	56,762	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאגין (מתחם ט') (1) (3)	גבעתיים	13%	557	384	102	27%	9	-	360,056	610,059	16,539	593,521	רבעון 4, 2029
LINK (שוק אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	15%	444	328	168	51%	17	3	382,047	229,599	14,670	214,929	רבעון 4, 2028
רסקו חדרה (1)	חדרה	-	530	430	135	31%	23	4	269,438	150,013	-	150,013	רבעון 2, 2030
מגדלי הקצינים – לוד (1) (5)	לוד	-	322	322	79	25%	79	5	128,959	84,018	-	84,018	רבעון 4, 2028
הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי , נתניה	נתניה	-	1,558	1,166	-	0%	-	276	-	835,042	-	835,042	רבעון 3, 2030
פארק אורבן	עפולה	82%	85	80	78	97%	1	1	110,354	18,665	14,897	3,768	רבעון 3, 2026

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.06.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בפועל בניה צפוי/
אורות המושבה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	96%	84	84	84	100%	-	-	87,092	7,932	6,737	1,195	רבעון 3, 2025
KY – כפר יונה	כפר יונה	92%	148	148	125	84%	11	3	183,896	88,136	71,772	16,364	רבעון 3, 2025
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	67%	61	61	61	100%	4	-	116,708	26,133	17,631	8,502	רבעון 1, 2026
מגידו ליד האגם	אופקים	42%	156	156	132	84%	9	-	154,059	66,322	17,585	48,737	רבעון 4, 2026
BETWEEN	אופקים	21%	90	90	82	91%	16	-	111,872	36,600	7,092	29,508	רבעון 2, 2027
KAVA (6)	טבריה	9%	210	210	54	21%	26	2	98,424	185,522	3,066	182,456	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 1	אופקים	2%	197	197	138	70%	63	7	125,077	32,292	262	32,029	רבעון 3, 2027
Trio By MEGIDO - מתחם 11	אופקים	0%	209	209	0	0%	-	117	-	29,874	-	29,874	רבעון 3, 2027
MONO מתחם 5	מעלות	0%	152	152	13	9%	13	2	17,577	44,581	-	44,581	רבעון 2, 2029
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע			7,580	6,076	2,611		300	429	5,597,280	4,173,508	746,110	3,427,397	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2024 (7)							8	3					
סה"כ מכירות אורה							308	432					
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח								740					

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

(א) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 350 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ב) מתחם הראה, רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 139 מתוך 154 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ג) אאורה רמת חן, רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 212 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ד) פרויקט "גבעתיים ONLY"

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

למועד עריכת הדוחות נמכרו 60 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 137 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

(ו) אאורה רמת השרון - שלב ב'

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 174 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ז) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)

החברה קיבלה טופס 4 לפרויקט. לפרטים ראו סעיף 2.5.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 88 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ח) אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים), רמת גן

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 68 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(ט) אאורה פיבקו בת-ים

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 48 יח"ד מתוך 97 יח"ד לשיווק

(י) סרליו חולון

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 34 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.

(יא) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

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

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

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 10 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

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

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 102 יח"ד מתוך 384 יח"ד לשיווק.

(יד) פרויקט לינק (שוק אשכנזי) - יהוד

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 171 יח"ד מתוך 328 יח"ד לשיווק.

(טו) אאורה חדרה (רסקו)

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

ביום 23 ביולי 2025 הודיעה החברה כי ביום 22 ביולי 2025 חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם הליווי").

בניית הפרויקט במקשה אחת צפויה להתחיל בחודש אוגוסט 2025, ולהסתיים בתוך 5 שנים. **למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 139 יח"ד.**

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054598), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(טז) הסטרופ רצועת העיר החדשה בנתניה [פינוי בינוי]

לפרויקט היתר הריסה חפירה ודיפון. החברה קיבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא בתנאים לפרויקט. פינוי הדירות החל בחודש יולי 2025, להערכת החברה בניית הפרויקט תחל בחודש נובמבר 2025 והיא מעריכה כי זמן הבניה יהיה כחמש שנים.

החברה חתמה על הסכם עם מועדון "חבר" בקשר עם מבצע מכירות ייעודי לחברי המועדון ובהמשך לכך הודיעה החברה ביום 28 במאי 2025 על כך שיצאה למכירה מוקדמת לחברי מועדון הצרכנות ובמקביל פתחה את המכירה לקהל הרחב. במקביל הוציאו החברה הודעות פינוי לדיירים הקיימים שהחלו זה מכבר לפנות את הדירות הישנות.

ביום 17 ביולי 2025 חברות הפרויקט הנמצאות בבעלות מלאה של החברה התקשרו על בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם הליווי").

בהמשך לכך, ביום 20 ביולי 2025 חתמה החברה הסכם לביצוע עבודות קבלניות עם קבלן ראשי לביצוע הפרויקט במלואו. וביום 17-18 ביולי 2025 ערכה החברה במבצע שיווק הפרויקט לחברי מועדון הצרכנות "חבר" ולאחריו נחתמו 276 חוזי רכישת דירות. בנוסף, ישנן עוד עשרות בקשות רכישה שבגינן טרם נחתם הסכם מכר.

(יז) מגדלי הקצינים (מ.ע.ר. 3א') - לוד

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 84 יח"ד מתוך 322 יח"ד לשיווק.

2.6. פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2030

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
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	259,058	ל.ר.	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
מתחם הקצין סילבר (1) (2)	ירושלים	603	467	280,508	96%	48
תל עדשים	עפולה	156	156	45,081	ל.ר.	36
קרית משה – רחובות	רחובות	678	454	217,756	88%	48
ויצמן 48-52 (1)	יהוד - מונסון	300	224	109,761	96%	42
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	133,328	100%	48
TRIO by MEGIDO - מתחם 3	אופקים	270	270	42,212	ל.ר.	33
MONO מתחם 3	מעלות	100	100	18,910	ל.ר.	33
MONO מתחם 4	מעלות	140	140	39,540	ל.ר.	36
בני עייש 100	בני עייש	100	100	12,542	ל.ר.	30
בני עייש 82	בני עייש	82	82	8,488	ל.ר.	30
סה"כ		3,457	2,952	1,196,855		

(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 70%.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 5.3 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם תחל מהרבעון השלישי של שנת 2026 ואילך.

2.6.1. מידע נוסף

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

לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקבלת היתרי בניה. על פי התב"ע, בפרויקט יוקמו 603 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. החברה מעריכה כל תחל את שיווק הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2025, ואת ביצוע הפרויקט ברבעון השני של שנת 2026. החברה הגיעה להבנות עם בנק מממן לליווי הפרויקט.

(ב) שהל לוד

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

(ג) תל עדשים (עפולה)

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

(ד) קריית משה (רחובות)

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

(ה) ויצמן 48-52, יהוד – מונסון

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

(ו) מתחם דפנה, תל אביב

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

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

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
בר כוכבא	טבריה	800	716	92%	V	
רח' שמואל שריא	ראשון לציון	205	141	90%	V	
מתחם מרגולין (3)	נס ציונה	852	588	86%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,728	1,440	86%	V	
דנין	בת ים	200	152	85%	V	
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	83%	V	
דרך בית לחם	ירושלים	345	281	83%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	516	378	83%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	929	713	82%	V	
עציון פרדס חנה (3)	פרדס חנה	900	672	82%	V	
המעפילים	חולון	213	152	82%	V	
השומרון	חולון	147	95	81%	V	
התותחנים	חולון	258	168	81%	V	
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	81%	V	
מתחם הטייסים (3)	נס ציונה	700	480	80%	V	
אבן יהודה	אבן יהודה	364	250	80%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	80%	V	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	ראשון לציון	260	190	80%	V	
שלמה המלך	לוד	300	228	79%	V	
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	78%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	78%	V	
מזאה - קוגל, חולון	חולון	140	100	78%	V	
רוטשילד	בת ים	280	208	76%	V	
פינסקר	פתח תקווה	380	290	76%	V	
ההסתדרות (3)	נס ציונה	234	162	76%	V	
דוד המלך 27, לוד	לוד	160	128	75%	V	
יהוד כצלסון	יהוד - מונסון	192	144	75%	V	
מתחם סוקולוב 68-70	רמת השרון	141	102	74%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	74%	V	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	74%	V	
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4)	תל אביב	356	212	73%	V	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	71%	V	
שד' ירושלים, בית לחם ושכם	באר שבע	670	559	71%	V	
ויצמן 2-22, יהוד	יהוד - מונסון	548	404	71%	V	
מתחם שז"ר	תל אביב	470	294	70%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
ההסתדרות	אשקלון	630	550	69%	V	
מתחם 9, קרית אליעזר	חיפה	413	317	69%	V	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5	קרית ים	1,624	1,235	69%	V	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	69%	V	
דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	69%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מגדים 10-16	רמת גן	317	215	69%	V	
שינקין 37-41 כצלסון 102	גבעתיים	300	184	68%	V	
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	68%	V	
כצלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	
קוגל - מתחם דרומי	חולון	170	120	68%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	68%	V	
דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	68%	V	
שמואל שריא 2	ראשון לציון	205	141	68%	V	
מתחם סקולוב 66	רמת השרון	71	53	68%	V	
ויצמן הלי"ה	גבעתיים	216	153	68%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	67%	V	
זיבוטנסקי	ראשון לציון	240	161	67%	V	
ברנר	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,000	844	67%	V	
אופקים, נשר	נשר	1,400	1,146	67%	V	
החצב	חולון	158	122	67%	V	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	75	51	67%	V	
הגיבור האלמוני נגבה	תל אביב	208	128	67%	V	
הרא"ה - לב הזהב	רמת גן	127	89	67%	V	
תנין, קק"ל וכצלסון	בת ים	500	346	67%	V	
הגיבור האלמוני 6	תל אביב	42	26	67%	V	
התורמוס	ראשון לציון	280	208	67%	V	
החשמונאים	בת ים	235	170	67%	V	
שד' ירושלים 44-46	בת ים	220	150	67%	V	
קמינסקה 12-20	תל אביב	100	60	67%	V	
העצמאות ירושלים	בת ים	475	305	67%	V	
קריניצי	רמת גן	294	205	67%	V	
התלמים (עסקת קומבינציה)	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
סה"כ		34,278	25,744			

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	61%	
רחוב סטופ	נתניה	545	408	58%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	492	360	57%	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	270	166	57%	
למרחב 80-83	פרדס חנה	144	113	55%	
יוספטל גולני	חדרה	320	256	53%	
הרב חורי	אופקים	875	731	53%	
מתחם רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	52%	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	250	191	52%	
מלל	רמת גן	150	101	52%	V
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
ויצמן	גדרה	240	200	50%	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	50%	
ידידיה	תל אביב	2,500	2,356	49%	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	48%	
עמיחי	רמלה	550	430	45%	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
יוספטל	נתניה	448	336	45%	
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	43%	
בן גוריון 61	בת ים	330	200	40%	
יוספטל	אשדוד	705	505	40%	
האורן 5-21	חיפה	925	710	36%	
אלי כהן	אופקים	875	702	34%	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	34%	
סולד, פיק"א וכספי	חדרה	240	192	34%	
מתחם צופית	אילת	700	592	32%	
מתחם המרגנית	נשר	800	648	31%	
סטופ מוצקין	נתניה	426	314	27%	
ביכורים, האסיף, והגורן	קרית אתא	1,920	1,536	23%	
מתחם יוספטל	דימונה	2,500	2,132	17%	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	246	194	15%	
מנחם בגין	חצור	2,200	1,851	14%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
הארבל אי זוגי 9-3	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	טרם החל	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	טרם החל	
הבסטיליה ויצאת אירופה	חיפה	679	521	טרם החל	
רמב"ם	באר שבע	180	146	טרם החל	
הרצוג	עכו	400	320	טרם החל	
שער יוספטל	בת ים	560	362	טרם החל	
הגיבור האלמוני 4	תל אביב	60	36	טרם החל	
סעדיה גאון 8-14	חולון	80	56	טרם החל	
רבקה 8-10	ירושלים	55	37	טרם החל	
מתחם מגדים	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
הולצברג, קרמר ושץ	רמלה	830	638	טרם החל	
רמב"ם 20-28 ושמוחוני 12-16	באר שבע	720	584	טרם החל	
רבינא 11	תל אביב	80	46	טרם החל	
זנגביל 16, 18 וששת הימים 34	נתניה	200	138	טרם החל	
וולפסון 1, 3, 5	ראשון לציון	178	130	טרם החל	
טשרניחובסקי 4-14 זוגיים ואבן גבירול 3-11 אי זוגיים	באר שבע	870	725	טרם החל	
סמילנסקי 29-31	נתניה	104	73	טרם החל	
סה"כ		31,791	25,795		

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

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

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

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
ערד (*)	ערד	360	360	ל.ר.
גיסר א-זרקא	גיסר א-זרקא	154	154	ל.ר.
קרית עקרון מחיר מטר	קרית עקרון	420	420	ל.ר.
סה"כ		934	934	

(*) מספר יח"ד צפוי לגדול לכ- 1,142 יח"ד לאחר אישור התב"ע החדשה.

2.6.2. מידע נוסף

(א) מתחם מרגולין, נס ציונה

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

(ב) אבן יהודה

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

(ג) יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5 קרית ים

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

(ד) רח' הרצוג ודניאל, בת ים

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

(ה) מתחם קרית אליעזר 13

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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "קרית אליעזר מתחם 13", הממוקם בגוש 10816 חלקות 90, 89, 104, 103, 100, 97, 95, 94, 93, 92 בחיפה והכולל פינוי 216 יח"ד קיימות ו-4 מחסנים ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

למועד הדוח החברה החתימה 82% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

החברה צופה כי התוכנית תאושר סופית במהלך השנה הקרובה ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתר בנייה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044669), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

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

(ז) דרך למרחב, פרדס חנה

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

(ח) מתחם הטייסים, נס ציונה

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

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007195), הנכלל כאן על דרך ההפניה לפיו הופקדה התוכנית לפרויקט להתנגדויות, ביום 25 ביוני 2025 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז נתנה תוקף לתוכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות יוקמו 700 יח"ד חדשות, שטחים למסחר ומבני ציבור במרכז העיר נס ציונה. החברה החלה לפעול לקבלת היתר בנייה וצפויה להתחיל בשיווק וביצוע של הפרויקט במחצית השנייה של שנת 2026. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044986).

(ט) לוד רחוב שלמה המלך

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

(י) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

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

(יא) דגניה 47-51, חיפה

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

(יב) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

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

(יג) מגדים 10-16, רמת גן

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

(יד) רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19, לוד

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

(טו) רחוב כצנלסון 104, 106, גבעתיים

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

(טז) בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה

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

(יז) רחוב ויצמן 12, 14, 16, גדרה

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

(יח) רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה

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

(יט) רחובות תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים

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

(כ) מתחם צופית, אילת

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

(כא) השישה עשר ומשטרת הישובים, ירושלים

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

(כב) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין

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

(כג) רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע

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

(כד) רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל

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

(כה) רחובות הבסטיליה וציאת אירופה, חיפה

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

(כו) מכרז רמ"י בערד

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 360 יח"ד שתשוקנה בשוק החופשי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל-1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015655), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כז) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע

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

(כח) מכרז רמ"י בקרית עקרון

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

בהמשך לזכייתה של מגידו במכרז רמ"י לרכישת קרקע בקרית עקרון ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע בהתאם לתנאי המכרז. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה ומספר יח"ד בפרויקט, וכן פועלת לקבלת זכויות למסחר.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-015117), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כט) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא

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

(ל) רחוב הרצוג 18-26 עכו

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

(לא) רחובות מאזה וקונגל חולון

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

(לב) רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים

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

(לג) רחובות המרגנית וצה"ל נשר

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

(לד) רחוב מעלה הבנים מעלות

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

(לה) רחוב מרסיי חיפה

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

(לו) רחוב סעדיה גאון חולון

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

(לז) רחוב אלתר לוד

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. וכן דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-028005), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לח) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים מטולה

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

(לט) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי ראשון לציון

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

(מ) רחוב מנחם בגין בחצור

ביום 25 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 87-101, 104-111 בחצור (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים. למועד הדוח החברה החתימה 14% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019929), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מא) רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה

ביום 30 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הנרייטה סולד 6-14, פיק"א 14 וכספי 5 בחדרה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

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

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

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

(מב) מתחם יוספטל בדימונה

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

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

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

(מג) רחוב קמינסקה תל אביב

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

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

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

(מד) רחובות שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה

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

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

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

(מה) רחובות רמב"ם 20-28 ושמחוני 12-16 בבאר שבע

ביום 13 במאי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי) אסף שמחוני 16-22 (זוגי) בעיר באר שבע (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס

136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים נוסף של החברה הממוקם בסמוך, ברחוב רמב"ם 32-40 ובסה"כ יכלול הפרויקט המורחב הריסת 170 יח"ד קיימות ובניית כ- 900 יח"ד.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033341), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מו) רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה

ביום 3 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה (להלן: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039567), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מו) פרויקט בר כוכבא – בר כוכבא 13-25 (אי זוגי), בטבריה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "בר כוכבא", הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה והכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 780 יח"ד חדשות, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה את התכנית.

למועד הדוח החברה החתימה 92% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

החברה צופה כי התוכנית תאושר סופית במהלך השנה הקרובה ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתר בניה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040732), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מח) רחוב וולפסון 1,3,5 בראשון לציון

ביום 15 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית רחוב וולפסון 1,3,5 בראשון לציון (להלן: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד ויחידת משרד, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 178 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט מצטרף לפרויקט "מגדלי היכל התרבות" של החברה הנושק לפרויקט (להלן: "**הפרויקט המורחב**") וממוקם במיקום מרכזי מול היכל התרבות בעיר. הפרויקט המורחב כולל פינוי 118 יח"ד קיימות ובניית כ- 438 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042390), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מט) רחובות טשרניחובסקי 4-14 (זוגי) ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע

ביום 16 ביולי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי 4-14 (זוגי) ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 145 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 870 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, השלמת התכנית המפורטת לפרויקט צפויה לקרות בתוך כ- 3 עד 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052644), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נ) רחוב סמילנסקי 29-31 נתניה

ביום 17 באוגוסט 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה במכרז פומבי על ידי בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 29-31 בעיר נתניה. במסגרת

הפרויקט צפוי להיות להיחלס 31 יח"ד, ותחתון החברה תבנה כ- 104 יח"ד חדשות וכן כ- 570 שטחי מסחר ברוטו וכ- 140 מ"ר שטחי ציבור. לפרויקט תב"ע בתוקף.

החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בנייה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, החברה תתחיל בשיווק הפרויקט בתוך כ- 18 חודשים.

3. א. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2025

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	לוד	29,755	204,366	-	51,153	133,605	2026	2029	22,149
אאורה סיטי	חדרה	3,439	23,215	-	37,629	69,105	החל	2025	4,952
מע"ר 3 (חלק החברה 81% (1))	לוד	5,451	29,805	-	2,413	28,383	2025	2028	5,639
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	8,100	-	12,136	33,894	החל	2026	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	3,240	-	2,480	12,702	החל	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	13,851	-	11,188	48,184	החל	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	2,025	-	1,209	5,747	החל	2027	720
אאורה פיבוקו (חלק החברה 80% (1))	בת ים	370	2,497	-	1,368	5,836	החל	2027	622
חדרה רסקו	חדרה	6,325	45,787	-	6,399	27,460	2025	2030	5,184
לינק יהוד	יהוד - מונוסון	1,680	11,340	-	4,253	23,475	החל	2028	2,822
אימגין גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	9,715	-	6,243	30,560	החל	2029	3,456
בן גוריון	אבן יהודה	720	4,860	6,912	22	22	2026	2029	1,296
מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1))	נס ציונה	2,040	12,393	24,276	73	73	2026	2029	3,917
מתחם הקצין סילבר	ירושלים	2,040	13,770	37,281	327	327	2026	2027-2028	6,610
מתחם דפנה	תל אביב	300	2,025	7,838	207	207	2026	2029	1,080
בן צבי - שמורק	נתניה	14,310	96,592	106,677	1,829	2,127	2025	2030	17,966
ויצמן 48-52	יהוד	660	4,455	7,392	53	54	2026	2029	1,267
התותחנים	חולון	4,853	32,754	24,388	363	363	2026	2029	4,948
החצב	חולון	864	5,832	10,886	69	69	2026	2029	1,555
דרך בית לחם	ירושלים	5,378	32,625	13,465	807	807	2026	2030	3,445
כפר יונה	כפר יונה	451	2,700	-	3,947	11,194	החל	2025	706
בני עייש מגרשים 3012-3014	בני עייש	1,071	7,599	-	7,521	10,050	2026	2028	2,026
בני עייש מגרש 2054	בני עייש	913	6,202	-	5,479	10,620	2026	2028	1,653
דיור להשכרה (4)	אופקים	9,150	142,784	-	36,426	31,205	2025	2028	3,683
"דירה להשכיר" מסחר	אופקים	3,750	24,263	-	4,201	5,717	2025	2028	2,406
אילת	שחורת	5,548	טרם נקבע	8,015	8,039	8,015	טרם נקבע		
מגרש 803	אופקים	9,700	טרם נקבע	-	10,595	9,559	טרם נקבע		
ערד	ערד	ל.ר.	טרם נקבע	-	87,044	123,235	טרם נקבע		
סה"כ		113,760	742,795	247,130	303,473	632,595			108,643

(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.
 (4) סה"כ 138 יח"ד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו-3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פיננסי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחופץ בנקאי.

תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמנים ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמנים כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024.

גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

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

4. אירועים 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

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

4.2. חלוקת דיבידנד ושונות

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

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

4.2.3 ביום 24 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2025. הדיבידנדים יחולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, 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- 622,269 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 602,269 אלפי ש"ח.

4.2.4 ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "**תוכנית הרכישה**"), אשר הוארכה ביום 22 בנובמבר 2023 וביום 21 במאי 2024. ביום 24 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על הארכה נוספת (להלן: "**ההארכה**") של תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה עד ליום 24 באוגוסט 2026 (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה ראו סעיף 4.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024, וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 052692-01-2024), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בטרם אישורה של הארכת 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 30 ביוני 2025, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה למועד האמור הסתכמה לסך של כ- 622,269 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 30 ביוני 2025, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד הארכת 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 בחובותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

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).

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

החברה מעריכה, כי בשים לב לתנאי השוק ולמחירי המניות, רכישת תהווה שימוש נאות בחלק מיתרות המזומנים שבידי החברה.

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 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 12,803 אלפי ש"ח. שער המניה הממוצע לרכישות אלו הינו 7.48 ש"ח. הרכישה האחרונה התבצעה בתאריך 14 בספטמבר 2023.

4.3. הנפקת אגרות חוב

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

4.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

ביום 25 בפברואר 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), ללא תמורה אשר ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש למניה של 15 ש"ח (בכפוף להתאמות), בדרך של הקצאה פרטית מהותית למשקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, שבשליטת קבוצת כלל עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "**כלל החזקות**"). יצוין כי הקצאת כתבי האופציה הינה חלק מהסכמות עם כלל החזקות, מפברואר 2024, לממש את כתבי אופציה שהוענקו באוגוסט 2023 והיו ניתנים למימוש עד ליום 30 ביולי 2025. לפרטים ראו דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה מיום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בהמשך להשלמת ההקצאה הפרטית האמורה, ביום 24 ביולי 2025 מימשה כלל החזקות את מלוא כתבי אופציה (לא סחירים) שהוקצו לה (3,235,000), בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה באותה הכמות. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055303) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.5. הליכים משפטיים

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

בהמשך לאמור בבאור 15.ג.1 לדוחות הכספיים המאוחדים הכלולים במסגרת דוח 2024, ביום 8 באפריל 2025 התקבלה אצל החברה החלטת המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הנעדרת לבקשת תביעה, בשם החברה, כנגד המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצי וחברות פרטיות בשליטתו, בגין רכישה שבוצעה על ידם בשנת 2017 של מגרש שיעודו מסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו הבאור האמור וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026386), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים סייבר, סיכונים שוק ודרכי ניהולם.

4.6. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

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

4.7. תיאור סיכוני השוק

4.7.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, שמרביתם צמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית מאד. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-4% לעומת עליה בשיעור של כ-0.7% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2.62%.

4.7.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

4.7.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיה הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שש חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-4.18% לעומת עליה בשיעור של כ-0.2% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-5.4%. [החברה לעדכן את המסומנים]

4.7.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבניה והחברה ראו סעיף 6.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. המשך מגמת הריבית הגבוהה הנובעת מעליית האינפלציה עלולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון, אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בעליית ערך הנכסים, ובשל כך בתוצאות פעילותה של החברה.

4.7.5. כללי

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

מרבית פעילותה של החברה הינה בתחום ההתחדשות העירונית שבו לא נדרש מימון לקרקע, בהשוואה לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע באמצעות מימון בנקאי המושפע במישרין מעליית הריבית. בפרויקטים אלו הקרקע אינה נרכשת בכסף ועלויות הריבית נוצרות, אם בכלל, רק בחלק משלבי בניית הפרויקטים, והינן נמוכות משמעותית ביחס לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע במזומן. למרות זאת, במהלך תקופת בניית פרויקטים בדרך כלל נלקח אשראי כספי מבנקים שעלותו מושפעת משיעור הריבית. הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נקטה בצעדים וביניהם הגדלת ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ואופציות, מבצעי מכירות 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.

מעבר לאמור לעיל, החברה מושפעת מהחלטות רגולטוריות המשפיעות על ענף הנדלן בכללותו. בחודש מרץ 2025 פרסם המפקח על הבנקים בבנק ישראל הנחיות חדשות המגבילות בין היתר הלוואות קבלן, מימון פריסות תשלומים של 20/80 ומשכנתאות שמסבסדים יזמים לרוכשים. הוראה זו פוגעת בביקוש לדיור ומשפיעה במישרין על קצב המכירות של ענף הנדלן למגורים.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים :

6/2025	2024	2023	
1.6%	3.2%	3.34%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4.5%	4.5%	4.75%	ריבית בנק ישראל
4.05%	2.62%	1.96%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	3,222
2%	6,444

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	1,824
0.2%	3,648

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

4.8 סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

4.8.1 תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

4.8.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

4.8.3 דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

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

4.8.4 תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

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

4.8.5 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 שערור) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

5 פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.06.2025:

5.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

- 5.1.1 לפרטים בדבר דוחות גיוס ופדיונות אגרות חוב במהלך שנת 2024, ראו סעיף 6.9 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.
- 5.1.2 ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה ט"ז). במהלך תקופת הדוח פרעה החברה תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 46 מיליון ש"ח.
- 5.1.3 ביום 12 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041666) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ט") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות הצעה לציבור"). אגרות החוב (סדרה י"ט) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2.il.
- 5.1.4 תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 149 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ט) אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים כדלהלן:
- ביום 30 באוגוסט 2029 תשלום ראשון בשיעור של 25% מהקרן.
 - ביום 30 באוגוסט 2030 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
 - ביום 30 באוגוסט 2031 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
 - ביום 30 באוגוסט 2032 תשלום רביעי ואחרון בשיעור של 25% מהקרן.
- שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ט) הינה 5.80% שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042015), ודוח הצעת המדף לסדרה י"ט (לרבות נספחי ותוספותיו) (מס' אסמכתא: 2025-01-041666), הנכללים כאן על דרך ההפניה. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ט) כי:
- 1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ט), המצורף לדוח הצעת המדף לסדרה י"ט) יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
 - 2) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטר, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
 - 3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט) 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"ט) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופה הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.
 - 5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל- Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 72.5%.
 - 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 (כמשמעות המונח בתקנות האמורות במועד חתימת השטר).
 - 7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ט).

5.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 1.1.5 ו-4.1 לעיל.

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

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

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	ס"ף מינימלי (5) (1)	ס"ף מינימלי (6)	ס"ף מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 30.06.2025	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	ליום 30.06.2025 (4)
טז	300	320	335	1,376	78%	66.3%
יז	400	425	450	1,376	75%	66.3%
יח	570	595	620	1,376	75%	66.3%
יט	650	675	700	1,376	77.5%	66.3%

- (1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
(2) יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.
(3) בהתאם לדוחות מפקח.
(4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.
(5) ס"ף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
(6) ס"ף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

6. היבטי ממשל תאגידי

6.1 בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 21 באוגוסט 2025 וביום 24 באוגוסט 2025, בהתאמה, כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

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

6.3 גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות

החברה אימצה מדיניות בעניין תרומות המאפשרת תרומת עד 1% מהרווח הנקי של שנה קודמת לטובת אוכלוסיות חלשות כדוגמת ילדים חולי סרטן, נוער בסיכון, וכן לפצועי צה"ל. במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של 510 אלפי ש"ח.

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

6.4 גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2024.

6.5 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

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

6.6 פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") הינו המבקר הפנימי של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה. לפרטים נוספים בדבר מבקר הפנים ותוכנית הביקורת ראו סעיף 7.11 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להחלטה של ועדת הביקורת של החברה מיום 17 באוגוסט 2025 לאשר ולהמליץ לאסיפה הכללית לאשר מחדש את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה שהחברה תכנס ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו. במסגרת הדיון בחנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בין היתר, תשלום ששולם לרואי החשבון בשנת 2024, בגין פעולות שאינן ביקורת, בגין טיפול בהכרה בהפסדים של חברה בת זרה לצרכי מס בישראל, אשר שולם באופן חד פעמי, עבור שירותים וטיפול מקיף שניתנו בנושא האמור, במשך תקופה ארוכה של 8 שנים והניב לחברה תוצאות של הכרה בהפסדי מס בסכומים משמעותיים. לפרטים אודות רואה החשבון המבקר ושכר הטרחה ששולם להם, ראו סעיף 7.12 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024, אשר נכלל על דרך ההפניה. במסגרת הדיונים כאמור, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי השכר הגבוה יחסית ששולם בשנת 2024 בגין עבודות שאינן ביקורת אינו יוצר תלות לרואה החשבון, שכן מדובר בשכר בגין עבודה מותרת לרואי החשבון (מיסוי) אשר שולם באופן חד פעמי בגין עבודה ממושכת של שנים רבות. בהתאם, החברה תפעל לפרסום דוח זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה.

25 באוגוסט 2025

תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאוד

1. פרויקט אימג'ין - גבעתיים

טבלאות 1.1, 1.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70%) כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2		
-	-	42,658	45,756	48,876	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
-	6,338	45,592	112,005	120,274	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	510	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	712	1,581	1,581	1,581	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	7,050	89,831	159,342	171,240	סה"כ עלות מצטברת	
-	7,050	88,380	146,348	140,628	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (*)	
-	101,527	72,136	70,514	67,795	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	383,574	327,120	272,116	264,315	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	647,251	652,868	660,116	665,726	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	50,260	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	1,182,612	1,052,124	1,002,746	997,836	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
-	-	5%	10%	13%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
-	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
			רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	-	93	5	4	9	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	8,130	477	314	791	יח"ד (מ"ר)	
-	-	40.3	43.2	41.1	42.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	93	98	102	102	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	8,130	8,607	8,921	8,921	יח"ד (מ"ר)	
-	-	40.3	40.5	40.5	40.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	1,732,458	1,733,722	1,736,720	1,736,720	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	325,871	347,116	360,056	360,056	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	-	24%	26%	27%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	291	286	282	282	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	-	34,035	33,558	33,244	33,244	יח"ד (מ"ר)	
-	7,050	68,075	118,677	125,755	125,755	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2		
-	-	2,365	12,831	17,708	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
-	1,981	16,770	22,252	23,957	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	30	5,227	8,946	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	90	6,011	6,011	6,011	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
-	2,071	25,176	46,321	56,622	סה"כ עלות מצטברת	
-	2,071	7,115	14,362	14,516	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (*)	
-	57,258	59,953	45,746	41,560	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	128,734	114,961	105,375	104,183	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	439,104	452,032	459,742	465,405	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	225	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
-	625,321	626,947	610,863	611,118	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	8%	12%	15%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	מועד השלמת בנייה צפוי	
-	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2028		

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

2.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2		
-	-	151	11	6	17	יח"ד (כמות)
-	-	14,126	1,160	652	1,811	יח"ד (מ"ר)
-	-	23.4	23.2	23.5	23.3	יח"ד
-	-	151	162	168	168	יח"ד (כמות)
-	-	14,126	15,286	15,938	15,938	יח"ד (מ"ר)
-	-	23.4	23.3	23.5	23.5	יח"ד
-	778,018	896,127	896,660	897,369	897,369	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	337,620	366,061	381,458	381,458	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	-	46%	49%	51%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	328	177	166	160	160	יח"ד (כמות)
-	36,874	22,748	21,589	20,937	20,937	יח"ד (מ"ר)
-	2,071	13,656	23,443	27,621	27,621	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	343 / 3	343 / 3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	23.5	23.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

3. פרויקט אאורה רמת חן

טבלאות 4.1, 4.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70%) כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2		
225,359	202,843	202,843	202,843	202,843	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
98,606	155,120	189,387	198,198	206,391	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
21,387	105,129	152,980	204,772	245,046	עלויות מצטברות בגין בניה	
11,298	11,298	11,298	11,298	11,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
356,650	474,390	556,508	617,111	665,577	סה"כ עלות מצטברת	
276,340	207,912	178,259	184,825	212,326	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
40,164	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
115,163	124,596	86,442	74,254	66,312	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
456,658	357,640	322,017	282,567	246,351	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
611,985	482,236	408,459	356,820	312,663	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2		
10%	30%	59%	67%	75%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

3.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		כל התקופה		
			רבעון 1	רבעון 2			
36	52	13	4	1	5	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,737	5,455	1,379	448	121	569	יח"ד (מ"ר)	
31.4	34.2	36.2	35.23	33.45	34.85	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
142	193	207	211	212	212	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12,370	17,736	19,205	19,653	19,774	19,774	יח"ד (מ"ר)	
26.7	29.0	29.4	29.52	29.54	29.54	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,211,452	1,261,480	1,312,934	1,317,746	1,323,845	1,323,845	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
351,700	537,678	594,649	616,020	621,446	621,446	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	52%	56%	57%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
226	174	161	157	156	156	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
26,409	21,043	19,574	19,126	19,005	19,005	יח"ד (מ"ר)	
226,479	226,267	244,320	264,237	303,996	303,996	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

4. פרויקט האורן קריית אונו

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2		
74,296	74,321	78,754	77,478	77,478	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
18,288	36,887	80,300	86,044	89,490	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
124	36,902	76,815	92,340	112,873	עלויות מצטברות בגין בניה	
711	551	551	551	551	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
93,418	148,661	236,420	256,413	280,391	סה"כ עלות מצטברת	
93,418	86,592	71,661	65,696	65,018	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים	
48,389	13,247	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
107,100	102,742	56,474	37,242	37,964	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
215,846	157,637	138,631	129,093	110,448	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
371,335	273,626	195,105	169,516	148,412	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	
0%	25%	50%	58%	65%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

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

שיווק הפרויקט:

4.2

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2		
78	9	49	1	-	1	יח"ד (כמות)
7,245	951	4,886	81	-	81	יח"ד (מ"ר)
30.8	31.6	29.8	31	-	28.7	יח"ד
78	87	136	137	137	137	יח"ד (כמות)
7,245	8,196	13,082	13,163	13,163	13,163	יח"ד (מ"ר)
29.0	29.3	29.5	29.5	29.5	29.5	יח"ד
593,613	629,076	646,105	649,727	650,496	650,496	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
225,206	255,405	407,882	414,289	415,032	415,032	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	42%	65%	66%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
131	122	73	72	72	72	יח"ד (כמות)
13,646	12,695	7,809	7,728	7,728	7,728	יח"ד (מ"ר)
57,977	86,778	82,577	88,334	96,594	96,594	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

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

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	
103,971	133,939	155,464	155,464	155,464	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,945	37,241	89,272	93,827	99,078	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	1,604	38,275	67,066	80,631	עלויות מצטברות בגין בניה
376	736	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
117,292	173,520	283,747	317,092	335,908	סה"כ עלות מצטברת
117,292	148,933	182,229	190,467	178,655	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
82,890	42,930	34,443	34,443	34,443	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
219,357	274,549	223,677	209,870	204,619	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
406,652	372,202	321,880	306,053	292,488	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	
4,624	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
713,523	689,681	580,000	550,366	531,550	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	7%	27%	33%	40%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

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

5.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		כל התקופה		
			רבעון 1	רבעון 2			
89	23	48	3	-	3	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,232	2,465	5,207	356	-	356	יח"ד (מ"ר)	
29.3	31.4	31.2	31.2	-	31.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
100	123	171	174	174	174	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,565	12,030	17,237	17,393	17,393	17,393	יח"ד (מ"ר)	
29.2	29.7	30.2	30.2	30.2	30.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,122,709	1,196,237	1,245,874	1,246,443	1,247,963	1,247,963	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
287,622	368,935	540,479	550,934	552,453	552,453	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
30%	38%	53%	53%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
229	206	158	155	155	155	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
28,658	26,193	20,986	20,630	20,630	20,630	יח"ד (מ"ר)	
87,243	107,593	134,542	149,390	158,254	158,254	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

פרק ב' דו"חות כספיים



לינק אשכנזי יהוד

דוח רבעוני
לשנת 2025

30.6.25

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,963 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1,325 אלפי ש"ח וכ- 99 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בני ברק,
 24 באוגוסט, 2025

ליאון, אורליצקי ושות'
 רואי חשבון

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

109,921	92,334	142,504	מזומנים ושווי מזומנים
288,041	202,344	163,782	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
27,110	27,122	27,547	ניירות ערך סחירים
100,735	82,592	126,167	חייבים ויתרות חובה
982,913	1,059,593	1,354,103	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,748	8,098	5,398	נכס בלתי מוחשי
2,890	1,940	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
-	-	79,980	קרקע מיועדת למימוש
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
2,025,117	1,693,880	2,243,594	
3,543,475	3,167,903	4,143,075	

נכסים לא שוטפים

82,075	48,298	74,033	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
2,978	1,555	3,010	המאזני
654,934	854,297	698,932	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
545,484	353,049	632,595	מלאי מקרקעין לבנייה
15,638	12,127	16,417	נדל"ן להשקעה בהקמה
17,195	17,586	15,390	רכוש קבוע, נטו
20,473	20,473	20,473	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
1,338,777	1,307,385	1,460,850	
4,882,252	4,475,288	5,603,925	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

1,549,593	1,534,981	1,824,008	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,575	1,400	-	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
584,888	438,295	773,031	אגרות חוב
266,216	190,324	230,496	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
208,707	224,884	186,759	זכאים ויתרות זכות
24,090	-	-	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
134,779	82,237	145,265	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
14,301	10,250	13,406	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
500,458	466,781	455,853	התחייבויות לבעלי קרקע
3,284,607	2,949,152	3,628,818	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	152,440	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	24,879	התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
101	87	122	התחייבות בגין הטבות לעובדים
3,264	7,531	2,528	התחייבות בגין חכירה
112,271	102,043	148,383	מיסים נדחים
191,875	290,786	252,896	אגרות חוב
307,511	400,447	581,248	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
727,746	689,313	727,746	פרמיה על מניות
(39,952)	(37,133)	(38,069)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
6,138	9,882	6,138	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
1,494	925	3,209	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
522,401	390,395	622,269	יתרת רווח
1,272,099	1,107,654	1,375,565	
18,035	18,035	18,294	

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,290,134	1,125,689	1,393,859	סה"כ הון
4,882,252	4,475,288	5,603,925	

24 באוגוסט, 2025

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 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
1,378,850	*352,498	300,936	*683,296	632,298
143,837	*18,201	47,297	*41,635	86,631
1,522,687	370,699	348,233	724,931	718,929
(1,046,738)	*(275,423)	(230,415)	*(540,258)	(478,269)
(128,437)	*(16,478)	(41,237)	*(35,897)	(77,585)
(1,175,175)	(291,901)	(271,652)	(576,155)	(555,854)
347,512	78,798	76,581	148,776	163,075
(26,606)	(7,284)	(7,544)	(10,909)	(13,703)
(47,008)	(10,286)	(17,827)	(20,632)	(33,382)
(1,669)	-	(27)	-	(27)
1,518	119	-	119	-
72,966	72,966	-	72,966	-
84,668	24,062	25,516	29,512	62,971
431,381	158,375	76,699	219,832	178,934
4,129	196	99	397	1,325
67,662	15,857	18,479	35,128	41,572
(113,809)	(34,013)	(35,486)	(57,830)	(65,467)
(46,147)	(18,156)	(17,007)	(22,702)	(23,895)
389,363	140,415	59,791	197,527	156,364
(29,161)	(15,483)	(13,445)	10,669	(36,237)
360,202	124,932	46,346	208,196	120,127
(2,712)	505	(791)	107	1,883
357,490	125,437	45,555	208,303	122,010

הכנסות
הכנסות ממכירת דירות
הכנסות משירותי בנייה
סה"כ הכנסות

עלות הדירות שנמכרו
עלות שירותי בנייה
סה"כ עלות המכר

רווח גולמי

הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
הכנסות אחרות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים
למכירה שמוחזק על ידי חברה בת

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

(מיסים על ההכנסה) הטבת מס

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2024	20242025	20242025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח		

רווח נקי מיוחס ל:

360,140	124,937	46,049	208,134	119,868
62	(5)	297	62	259
<u>360,202</u>	<u>124,932</u>	<u>46,346</u>	<u>208,196</u>	<u>120,127</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

357,428	125,442	45,258	208,241	121,751
62	(5)	297	62	259
<u>357,490</u>	<u>125,437</u>	<u>45,555</u>	<u>208,303</u>	<u>122,010</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

1.2944	0.4489	0.1631	0.7515	0.4246
<u>1.2857</u>	<u>0.4467</u>	<u>0.1624</u>	<u>0.7467</u>	<u>0.4223</u>

רווח בסיסי

רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	19,766	522,401	1,272,099	1,290,134
-	-	-	-	-	-	-	119,868	119,868	120,127
-	-	-	-	-	1,883	-	-	1,883	1,883
-	-	-	-	-	1,883	-	119,868	121,751	122,010
-	-	1,715	-	-	-	-	-	1,715	1,715
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	(20,000)
47,309	727,746	3,209	(12,803)	6,138	(38,069)	19,766	622,269	1,375,565	1,393,859
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024									
רווח נקי לתקופה									
רווח כולל אחר לתקופה									
סה"כ רווח כולל לתקופה									
תשלום מבוסס מניות									
דיבידנד שחולק לבעלי המניות									
יתרה ליום 30 ביוני 2025									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	202,261	882,030	900,003
-	-	-	-	-	-	-	208,134	208,134	208,196
-	-	-	-	-	107	-	-	107	107
-	-	-	-	-	107	-	208,134	208,241	208,303
-	(6,138)	-	-	6,138	-	-	-	-	-
-	43,717	-	-	(6,902)	-	-	-	36,815	36,815
-	-	568	-	-	-	-	-	568	568
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	(20,000)
47,309	689,313	925	(12,803)	9,882	(37,133)	19,766	390,395	1,107,654	1,125,689

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת כתבי אופציה

מימוש כתבי אופציה למניות

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
47,309	727,746	2,363	(12,803)	6,138	(37,278)	19,766	596,220	1,349,461	1,367,458
-	-	-	-	-	-	-	46,049	46,049	46,346
-	-	-	-	-	(791)	-	-	(791)	(791)
-	-	-	-	-	(791)	-	46,049	45,258	45,555
-	-	846	-	-	-	-	-	846	846
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	(20,000)
47,309	727,746	3,209	(12,803)	6,138	(38,069)	19,766	622,269	1,375,565	1,393,859

יתרה ליום 31 במרץ 2025

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מבוסס מניות	קרן הון בגין תשלום	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
47,309	680,558	641	(12,803)	9,882	(37,638)	19,766	285,458	993,173	18,040	1,011,213	יתרה ליום 31 במרץ 2024
-	-	-	-	-	-	-	124,937	124,937	(5)	124,932	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	505	-	-	505	-	505	רווח כולל אחר לתקופה
-	-	-	-	-	505	-	124,937	125,442	(5)	125,437	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	8,755	-	-	-	-	-	-	8,755	-	8,755	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	284	-	-	-	-	-	284	-	284	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
47,309	689,313	925	(12,803)	9,882	(37,133)	19,766	390,395	1,107,654	18,035	1,125,689	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח										
47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	202,261	882,030	17,973	900,003
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023										
-	-	-	-	-	-	-	360,140	360,140	62	360,202
-	-	-	-	-	(2,712)	-	-	(2,712)	-	(2,712)
רווח נקי לשנה										
-	-	-	-	-	(2,712)	-	-	-	-	-
רווח כולל אחר לשנה										
-	-	-	-	-	(2,712)	-	360,140	357,428	62	357,490
סה"כ רווח כולל לשנה										
-	(6,138)	-	-	6,138	-	-	-	-	-	-
הנפקת כתבי אופציה										
-	82,150	-	-	(10,646)	-	-	-	71,504	-	71,504
מימוש כתבי אופציה למניות										
-	-	1,137	-	-	-	-	-	1,137	-	1,137
תשלום מבוסס מניות										
-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
דיבידנד שחולק לבעלי המניות										
47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	19,766	522,401	1,272,099	18,035	1,290,134
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024										

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

360,202	124,932	46,346	208,196	120,127
(4,129)	(196)	(99)	(397)	(1,325)
6,286	1,219	2,135	2,254	4,269
29,161	15,483	13,445	(10,669)	36,237
17,911	8,296	5,693	10,229	8,311
(2,249)	1,552	385	(2,261)	(437)
40	-	27	-	27
1,137	284	846	568	1,715
(72,966)	(72,966)	-	(72,966)	-

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

(84,668)	(24,062)	(25,516)	(29,512)	(62,971)
(109,477)	(70,390)	(3,084)	(102,754)	(14,174)

14	-	12	-	21
(16,641)	9,957	11,611	3,513	(26,954)
* 154,503	* 60,021	(46,014)	* 99,899	(59,798)
(236,978)	(175,607)	(153,304)	(313,658)	(371,190)

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

59,032	(48,319)	(15,508)	(117,483)	(72,547)
--------	----------	----------	-----------	----------

(40,070)	(153,948)	(203,203)	(327,729)	(530,468)
----------	-----------	-----------	-----------	-----------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה

(7,773)	(3,129)	999	(4,357)	(376)
(116,254)	(23,218)	(46,501)	(45,401)	(79,161)
7,259	2,300	2,472	4,580	4,150
(116,768)	(24,047)	(43,030)	(45,178)	(75,387)

עבור:
מיסים (ששולמו) התקבלו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

93,887	(123,453)	(202,971)	(267,465)	(499,902)
--------	-----------	-----------	-----------	-----------

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

* (216,175)	* (111,754)	(33,177)	* (133,294)	(232,603)
-------------	-------------	----------	-------------	-----------

עליה במלאי מקרקעין לבניה

(122,288)	(235,207)	(236,148)	(400,759)	(732,505)
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(6,141)	64,923	12,427	79,556	124,259
---------	--------	--------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

(152,299)	(152,299)	-	(152,299)	-
(120,000)	-	-	-	-
(101,356)	(8,003)	(8,079)	(10,745)	(16,490)
(44,691)	-	6,276	-	8,370
483	(7)	1,084	(23)	1,084
16,201	-	-	-	1,516
-	-	-	-	2,506
27	-	4	-	4
(5,111)	(487)	(838)	(572)	(1,921)

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

(412,887)	(95,873)	10,874	(84,083)	119,328
-----------	----------	--------	----------	---------

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			
252,921	207,575	156,820	238,133	307,932
-	-	-	-	117,455
-	-	(108)	-	(108)
(3,758)	(975)	(1,087)	(1,681)	(2,174)
71,504	8,755	-	36,815	-
425,434	128,501	148,775	247,158	270,401
(40,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
(165,500)	-	-	(27,750)	(27,750)
540,601	323,856	284,400	472,675	645,756
(5)	2	(8)	1	4
5,421	(7,222)	59,118	(12,166)	32,583
104,500	99,556	83,386	104,500	109,921
109,921	92,334	142,504	92,334	142,504

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא" על פעילות החברה:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור הדוח במספר חזיתות. פרוץ המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בעקבות מצב הרוח הכללי, גיוס המוני של אנשי מילואים, והיעדרות הורים לילדים ממקומות העבודה. למועד אישור הדוח נמשך המצב המלחמתי ברצועת עזה וכן העימות עם החותים בתימן. בחודש יוני 2025 פרצה מלחמת "עם כלביא" מול איראן אשר הובילה להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי לתקופה של כ-12 יום והשפיעה על פעילות המשק, זאת בשל מגבלות שהוטלו על התקהלות וצמצום פעילות המשק לעבודה חיונית בלבד. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה שבה באופן מיידי לפעילותה הסדירה. עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האירנית, מגדילה משמעותית את הגרעון בתקציב ועלולה להביא להאטה נוספת במשק. המצב הבטחוני עלול לגרום להתארכות משך הקמת פרויקטים, כתוצאה ממחסור בפועלים עקב הסגר על שטחי יהודה ושומרון והלחימה ברצועת עזה, וכן עקב עזיבת פועלים זרים עקב המלחמה. נכון למועד אישור הדוח, הפעילות בכל אתרי החברה עובדת כסדרה אך היקף מצבת העובדים באתרים אינו בתפוקה מלאה, אולם נכון למועד הדוח לא היה למצב הבטחוני השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים בהקמה. יתר על כן, בתחילת המלחמה חלה האטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה, אולם במהלך שנת 2024, הורגש שיפור וגידול בביקוש לדירות. בשנת 2025 כחלק מאווירה כללית שפופה וריבית גבוהה ירד קצב מכירת הדירות החדשות. מאחר ובמרבית הפרויקטים קצב השיווק משיג את קצב ההתקדמות ההנדסית בפרויקטים, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי מהותי באומדני ההכנסות, 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. בנוסף, עלויות הביצוע בפרויקטים העתידיים עלולות לגדול כתוצאה מהיעדר פועלים והתייקרות תשומות. נציין שבכל הפרויקטים שבביצוע לחברה הסכמים פאזשלים עם קבלנים אשר מחיר העבודות בהם קבוע והינו צמוד אך ורק למדד תשומות הבניה. בששת החודשים של שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בכ-4% מאידך, אירועים כמו חרבות ברזל הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם כעת ועל כן 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. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הודאות בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים, והשפעות גורמים אחרים, בין היתר, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. להלן יסוּם תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
בחדש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר. התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי כאשר מטבע אינו בר-המרה חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע אינו בר-המרה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה.

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

3. יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית
ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6, בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

1. חלופות למדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד הקרקע בהתאם לשווי ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים, אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. במקום בו החברה החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדד (במדידה עוקבת) בשווי הוגן, ושימוש בהקלה הפרקטית יביא לרווחי שערך כתוצאה ממדידה עוקבת סמוך לאחר ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, לא ניתן יהיה להשתמש בהקלה הפרקטית האמורה.

2. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין: השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מצינת עמדת הסגל, כי לעיתים, לאחר קבלת היתר הבניה, יש

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תנאים מתלים מהותיים, שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

3. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד, כחלק מעלות ההכנסות, במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

4. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל 67% של רף של 67%). יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

5. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

6. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה, במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן/ישתנה בתקופות עוקבות.

7. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים, לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם, עובר לפרסום עמדת הסגל, לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית. על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025. החברה בוחנת את השלכות עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ע"י מגידו י.ק. בע"מ - חברה בת בבעלות מלאה ביום 26 בינואר 2025 השלימה חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ, הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שתכלולנה בסך הכל 123,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב על-פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של מגידו הנושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 121.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.73% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.27% לשנה). קרן אגרות החוב עומדת לפירעון שני תשלומים שנתיים כדלהלן: התשלום הראשון בשיעור של 40% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 בגין התקופה של שישה חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.433%.

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט') ביום 11 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה של 150,000 יחידות אגרות חוב (סדרה יט'), שתכלולנה בסך הכל 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2023. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב

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

האמורות הינה כ- 148.7 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.8% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.05% לשנה). הריבית אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 28 בפברואר ו- 30 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2032, למעט תקופת הריבית הראשונה, שתשולם ביום 28 בפברואר 2026, בה יעמוד שיעור הריבית על 4.1315%. קרן אגרות החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מיום 30 באוגוסט 2029. ביום 10 ביוני 2025, דורגו אגרות החוב (סדרה י"ט) בדרגת A2.il – יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.

3. פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה
בהמשך לאמור בביאור 23/ד' (23) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש ינואר 2025, הודיעה הוועדה המרכזית לתכנון ובניה מרכז כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התכנית של הפרויקט והתכנית הופקדה להתנגדויות. החברה צופה כי התוכנית תיכנס לתוקף במהלך שנת 2025. במקביל החברה תחל בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. חלקה של החברה בפרויקט 90%.
ביום 25 ביוני 2025, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, מתן תוקף לתכנית החברה. החברה צפויה להתחיל בשיווק וביצוע של הפרויקט במחצית השניה של שנת 2026.

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

5. פרויקט רחובות המרגנית/צה"ל – נשר
ביום 5 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי) וצה"ל 2-14 (זוגי) בנשר (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

6. פרויקט רחוב מעלה הבנים – מעלות
ביום 7 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 300-304, 311-312, 401-406 במעלות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

7. פרויקט רחוב מרסיי – חיפה
ביום 26 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מרסיי 24-30, 14-20 (זוגי) בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

8. פרויקט רחוב סעדיה גאון – חולון
ביום 29 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון, שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן תוקמנה 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות כ- 293 יח"ד חדשות.

9. פרויקט אלתר/דוד המלך לוד
ביום 23 בפברואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב אלתר 10-12 בלוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, שתצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 11-19 ודוד המלך 3-7 בלוד. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 176 יח"ד קיימות ותחתן תוקמנה כ- 685 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

באור 3: -

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

10. השלמת רכישת קרקע על ידי חברת הבת מגידו י.ק בע"מ במכרז רמ"י בקרית עקרון
בהמשך לאמור בביאור 7ה' (43) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז. התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של מגידו, לרבות באמצעות תמורת איגרות החוב שהנפיקה מגידו וכן באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ - 117 מיליוני ש"ח.
11. פרויקט ערד של חברת הבת מגידו י.ק בע"מ - אישור הועדה המקומית להפקדת תכנית
בהמשך לאמור בביאור 10ג' (12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 9 במרץ 2025, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל- 1,142 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ - 3500 מ"ר מבני ציבור. התכנית כפופה לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע (המסווגת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה) לסך של כ-123,200 אלפי ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי מעודכנת ליום 31 במרץ 2025, שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה חברת הבת מגידו ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36,583 אלפי ש"ח.
12. פרויקט "מגדלי היכל התרבות", ראשון לציון
ביום 13 במרץ 2025 נבחרה החברה על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן - בפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
13. פרויקט רחוב מנחם בגין - חצור
ביום 24 במרץ 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-111, 104-111 בחצור (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
14. פרויקט רחובות הננירטה סולד, פיק"א, כספי - חדרה
ביום 29 במרץ 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הננירטה סולד 6-6א', פיק"א 14, כספי 5 בעיר חדרה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
15. בחודש מרץ 2025, הוגש על ידי חברה שהוותה חלק ממנהלת פרויקט רמת השרון תביעה בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח בקשר לתשלומים שטוענת התובעת שמגיעים לה מהחברה בקשר לפרויקט. בחודש יוני 2025 הגישה החברה בקשה לעיכוב הליכים בתביעה ולחילופין לאיחוד התביעה עם תביעה קודמת שהגישה החברה נגד התובעת. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים לא ניתן, בשל השלב בו מצויה התביעה, להעריך את סיכויי התביעה.
16. פרויקט רחובות עזרא ונחמיה, מ"ג המעפילים, הרצל, המכבים, מודיעין, הרצל - דימונה
ביום 9 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עזרא ונחמיה 241,243 מ"ג המעפילים 227-231,245, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 246-247, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות, ומבני ציבור.

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

17. פרויקט רחוב קמינסקה – תל אביב

ביום 13 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 100 יח"ד חדשות.

18. פרויקט התחדשות עירונית ברמלה

ביום 28 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) 6-12 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 5-11 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן הפרויקט – הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד

קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 830 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

19. פרויקט התחדשות עירונית בבאר שבע

ביום 13 במאי 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי), אסף שמחוני 16-22 (זוגי), בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

20. פרויקט התחדשות עירונית בנתניה

ביום 3 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות בקרקע, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

21. פרויקט התחדשות עירונית בראשון לציון

ביום 15 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות בקרקע, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב וולפסון 1,3,5 בעיר ראשון לציון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד וכן יחידת משרד, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-178 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט מצטרף לפרויקט "מגדלי היכלי התרבות" של החברה הנושק לפרויקט וממוקם במיקום מרכזי מול היכל התרבות בעיר. הפרויקט המורחב כולל פינוי 118 יח"ד קיימות ובניית כ- 438 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

22. פרויקט "הסטרופ רצועת העיר החדשה של נתניה"

בהמשך לאמור בביאור 16/ד' (לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 28 במאי 2025 הודיעה החברה על תחילת שיווק הפרויקט (לשעבר "פרויקט בן צבי - שמורק נתניה"). החברה בשיתוף מועדון הצרכנות "חבר" יצאה למכירה המוקדמת לחברי מועדון הצרכנות, ובמקביל פותחת את המכירה לקהל הרחב. בנוסף, יצאו הודעות פינוי לדיירים הקיימים שהחלו זה מכבר לפנות את הדירות הישנות. החברה צופה כי זמן הבניה של הפרויקט הינו כחמש שנים ומתכננת להוציא לפועל ולבנות הכל במקשה אחת.

ביום 17 ביולי, לאחר תאריך הדוח, התקשרו חברות הפרויקט, הנמצאות בבעלותה המלאה של החברה, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ-4,717 מיליון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ-1,050 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. החברה תשעבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את מניותיה בלווה וכן תעמיד ערבות בסך של 6,500 מיליון ש"ח. הריבית שנקבעה בהסכם, הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של

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

0.2%-0.6% ובנוסף תשלם הלווה, עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.6%-0.7% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות במקובל בהסמי מימון בחברה. ביום 20 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח, חתמה החברה הסכם, לביצוע עבודות קבלניות עם קבלן ראשי. ההסכם הינו פאושלי וכולל את ביצוע הפרויקט במלואו.

23. פרויקט רחוב בר כוכבא בטבריה

ביום 8 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה, את תכנית החברה לפרויקט בר כוכבא, הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה, וכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 780 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה של התכנית.

24. פרויקט קרית אליעזר מתחם 13 בחיפה

ביום 24 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה את תכנית החברה לפרויקט קריית אליעזר מתחם 13, הכולל פינוי של 216 יח"ד קיימות וכן 4 מחסנים, ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

25. פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי ואבן גבירול בבאר שבע

ביום 16 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי 4,6,8,10,12,14 ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 145 יח"ד, ותחתן החברה צופה הקמה של 870 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור, ושטחים פתוחים. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה.

26. פרויקט "רסקו" בחדרה

בהמשך לאמור בביאור 17(12), ביום 22 ביולי, לאחר תאריך הדוח, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ-1,056 מיליון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ-215 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.2%-0.8% ובנוסף תשלם הלווה עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.6%-0.7% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות במקובל בהסמי מימון בחברה. החברה נערכת לתחילת בניית הפרויקט, כל הדיירים פינו את דירותיהם, והבניה תחל בסוף חודש אוגוסט 2025.

27. הקצאת כתבי אופציה לעובדים

ביום 7 בינואר 2025, הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה ועובדים בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023. תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון

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

לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 10.86 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מנית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 23.73 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 21.67 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר המניה בתום יום המסחר שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 45.24%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 4.26%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.6%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0.0%.

28. אישור תנאי העסקה של מר ארז אטרקצ'י

ביום 26 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר ארז אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל מערך חוזים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") ארז יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש.

ארז צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. ארז יהיה זכאי ל – 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של ארז רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור ארז הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מארז, על חשבוננו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, ארז יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של ארז טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

ארז יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2025 היעדים ייקבעו בסמוך לאחר אישור האסיפה. לגבי שנה קלנדרית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום פעילות מערך החוזים ומתייחסים למדדים הבאים: יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, עמידה בהוראות מנהל תקין פנימיים וחיצוניים, יעדי שיווק ומכירה, נתוני מכירות בפועל (ביחידות ובערכים נומינאליים) ורווח לפני מס. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או ארז יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

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

29. החלטה בבקשה לאישור תובענה נגזרת בהמשך לאמור בביאור 15ג(1), לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 8 באפריל 2025, התקבלה אצל החברה החלטה המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (להלן - החלטה) שנועדרת לבקשה להגשת תביעה, בשם החברה, כנגד המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י וחברות פרטיות בשליטתו, בגין רכישת שבועה על ידם בשנת 2017, של מגרש שייעודו מסחר ותעסוקה (להלן - העסקה) ומכירתו, לפי הנטען, ברווח, בשנת 2020. במסגרת ההחלטה קיבל בית המשפט את עמדת החברה כי העסקה אינה מצויה בליבת תחום העיסוק של החברה, וכי מבחינת הפרויקטים של החברה עולה כי כלל הפרויקטים שמבוצעים על ידי הנהלים פרויקטים שעיקרם בניה למגורים (ולא מסחר ותעסוקה). עם זאת, קבעה ההחלטה שהמבקשים עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם לשלב זה של הדיון להוכיח שהעסקה היוותה הזדמנות עסקית של החברה בהיותה חלק מ"המעגל השני" של פעילות החברה, מונח ומבחן שהופיע לראשונה בפסיקת בתי המשפט בסוף שנת 2021, כארבע שנים לאחר העסקה, ועל סמך כך אושרה הבקשה להגשת תביעה כאמור. בגדר ההחלטה גם נקבע כי לכאורה לא היה קיים במועד העסקה הסכם תיחום פעילות בתוקף בין החברה לבין מר אטרקצ'י. למועד זה הוגשה בקשה לדיון חוזר בהחלטה בפני הרכב של שלושה שופטי המחלקה הכלכלית בבית המשפט, אשר טרם נדונה. לפי ההחלטה, לכשתידון התביעה לגופה, בית המשפט יידרש לשוב ולדון בעילות התביעה בהתאם לנטל ההוכחה המוטל על תובעים בתביעה אזרחי. בית המשפט הורה למבקשים להגיש תביעה מתוקנת לפי הקביעות בהחלטה.
30. דיבידנד שהוכרז וחולק בתאריך 10 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0708517 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 21 באפריל 2025 ויום התשלום יהיה ביום 29 באפריל 2024. הדיבידנד חולק מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואשר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.
31. הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור - חברת מגידו י.ק. בע"מ - חברת בת בבעלות מלאה ביום 9 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח, פרסמה חברת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: מגידו), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף שלה מחודש נובמבר 2024. על פי דוח ההצעה הציעה מגידו למשקיעים מוסדיים, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור) תשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים"), בדרך של הצעה לא אחידה, 366,666 יחידות (המהוות כ-97.24% מסך היחידות המוצעות). בנוסף, הציעה מגידו לכלל הציבור, בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) (ב) לתקנות הצעה לציבור, 10,417 יחידות (המהוות כ-2.76% מסך היחידות המוצעות). כל יחידה כוללת 80 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ערך נקוב ו-44 כתבי אופציה (סדרה 1), במחיר כולל של 480 ש"ח ליחידה. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות, כנגד תשלום במזומן בסך של 8.5 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 1), לא צמוד, בכל יום מסחר, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 1) למסחר בבורסה ועד ליום 12 ביולי 2029 ועד בכלל. שיטת אי ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד למועד האחרון למימוש (כולל), יפקע ויהיה בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. קודם לביצוע ההנפקה, ביצעה מגידו פיצול בהון המניות, במסגרתו הון המניות המונפק והנפרע גדל ל-100,000,000 מניות חלק 100,000 מניות. המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון מגידו והמניות שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה 1), תירשמה לאחר הנפקתן במרשם בעלי המניות של מגידו, על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ והן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהון מגידו, במועד דוח ההצעה, ותזכנה את בעליהן במלוא הדיבידנדים, מניות ההטבה או כל חלוקה אחרת (כלל שתהיה), אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי מגידו לאחר רישומן למסחר. ביום 15 ביולי 2025, השלימה מגידו את הנפקת המניות וכתבי האופציה (סדרה 1), בהתאם להצעת המדף, במסגרתה הנפיקה מגידו 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה (סדרה 1). ההנפקה כאמור לעיל בוצעה לפי שווי מגידו לאחר כניסת

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

הכסף בסך 781 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהנפקה זו, ירד שיעור ההחזקה של החברה במגידו ל - 76.82% ובהנחת דילול מלא, יעמוד שיעור ההחזקה של החברה במגידו על 65.51%. השלמת ההנפקה של מגידו, צפויה להוביל לגידול בהון של החברה, בדוחות הכספיים שלה ליום 30 בספטמבר 2025, בסך של כ - 178 מיליון ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה.

32. מכירת זכויות בקרקע בחיפה של מגידו

ביום 18 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוח, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ על הסכם למכירת החזקותיה אשר מהוות מחצית ממקרקעין בשטח של כ- 23,241 מ"ר בעיר חיפה, לבניית 406 יחידות, במסגרת תכנית מחיר מטרה בשילוב עם שוק חופשי ("המקרקעין"), לשותפתה של החברה במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ- 86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, מתוכה סך של כ- 35 מיליון ש"ח ישולם למוכרת, ובנוסף הרוכשת תיכנס בנעלי המוכרת ביחס להלוואה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח שנטלה המוכרת בגין המקרקעין. מועד השלמת העסקה נקבע ליום 18 באוקטובר 2025 (להלן: "מועד המסירה"), והשלמתה כפופה לכניסת הרוכשת בנעלי המוכרת ביחס להלוואה כאמור לעיל, ותשלום מלוא התמורה עד מועד המסירה. להערכת מגידו, הרווח לפני מס שינבע כתוצאה מהשלמת העסקה, ככל שתושלם, צפוי לעמוד על כ- 6 מיליון ש"ח והתזרים הפנוי שינבע לחברה הינו בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, אשר צפוי לשמש לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ולהגדלת צבר יחידות הדיוור של החברה.

33. דרישה להיטל השבחה

בחודש יוני 2025 קבלה החברה הודעה מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן - הרשות) ובה מצוין כי הרשות והיועץ המשפטי של משרד הפנים סבורים כי אין מקום להמליץ על פטור מהיטל השבחה בפרויקט של החברה ברמת השרון אשר הסתיים על בסיס תחשיב כלכלי שצורף להודעה. החברה כופרת בתחשיב שצורף וסוברת כי הדרישה לתשלום היטל ההשבחה עומדת בניגוד מוחלט לפסקי דין שהתקבלו בעבר אשר פטרו את החברה מתשלום היטל השבחה בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת של יועצי המשפטיים, החברה תהיה פטורה מתשלום היטל ההשבחה האמור.

34. הסכם פשרה בעניין תביעה

בהמשך לבאור 1.5 ג. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש יולי 2025 הוגש מטעם החברה והתובעים בקשה לאישור הסכם פשרה לפיו תשלם החברה לתובעים סך של כ- 1 מיליון ש"ח. החברה כללה הפרשה בספריה בהתאם לפשרה.

35. העברת נכסים מחברת מגידו

בחודש מאי 2025 התקבלה החלטת מיסוי במסגרת סעיף 104 לפקודת מס הכנסה על העברת פעילות ההתחדשות העירונית והעברת שטחי מסחר ותעסוקה מחברת מגידו לחברה בת אחרת בקבוצה. העברת הנכסים הושלמה ברבעון שני 2025.

36. החלטה על חלוקת דיבידנד

ביום 24 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2025. הדיבידנדים יחולקו מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, 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.

37. עסקה עם חברת הפניקס

החברה מתכבדת להודיע, כי החברה, חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן - אאורה ישראל), וחברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של אאורה ישראל) (להלן - אאורה מרכזים מסחריים), התקשרו בהסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ועם הפניקס פנסיה וגמל בע"מ (להלן - הפניקס) בהסכם השקעה לפיו הפניקס תשקיע באאורה מרכזים מסחריים סך של כ- 140 מיליון ש"ח, המגלם לאאורה מרכזים מסחריים שווי של 800 מיליון ש"ח אחרי הכסף, ובתמורה אאורה מרכזים מסחריים תקצה להפניקס מניות אשר תהווה 17.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים (להלן - סכום ההשקעה ו- הסכם ההשקעה). השלמת הסכם ההשקעה כפופה להשלמת בדיקת נאותות על ידי הפניקס וכן לתנאים מתלים מקובלים, וביניהם אישור

צדדים שלישיים לרבות מממנים.

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

אאורה מרכזים מסחריים הוקמה בשנת 2024 על מנת לרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה ושל אאורה ישראל, לרבות פיתוח תחום הפעילות של נכסים מניבים המוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה ואאורה ישראל יוזמות ומקימות. בחברת אאורה מרכזים מסחריים ישנם כיום 22 נכסים בתהליכים שונים, והחברה צפויה להגדיל את מספר נכסיה בעתיד עם פיתוח שכונות נוספות.

עם הזרמת סכום ההשקעה צפוי ההון העצמי של החברה ושל אאורה מרכזים מסחריים לגדול בכ- 140 מיליון ש"ח, דבר אשר ישפר את איתנותה ונזילותה של אאורה מרכזים מסחריים ויתרום להפחתת עלויות מימון עתידיות. בנוסף, סכום ההשקעה ישמש את אאורה מרכזים מסחריים למימון ייזום, רכישה, פיתוח והקמת פרויקטים הכוללים זכויות ושטחים מניבים ולמימון הפעילות השוטפת שלה. כמו כן, יישום תוכנית הפיתוח הממומנת מההשקעה צפוי להביא להתרחבות של הפעילות העסקית של אאורה מרכזים מסחריים, ולהגשמת האסטרטגיה של החברה בקשר עם זרוע נדל"ן מניב שתספק תזרים יציב לטווח ארוך לקבוצת אאורה.

סכום ההשקעה יושקע על ידי הפניקס בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך של 70 מיליוני ש"ח תבוצע במועד סגירת העסקה כנגד הקצאת מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים, ופעימה שניה בסך של 70 מיליוני ש"ח נוספים, תבוצע במועד הסגירה השניה (אשר יחול 12 חדשים ממועד הסגירה הראשונה), כנגד הקצאת מניות נוספות המהוות 7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים.

במועד הסגירה הראשון, אאורה ישראל, אאורה מרכזים מסחריים והפניקס יתקשרו בהסכם בעלי מניות (להלן - ההסכם) המסדיר את מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות באאורה מרכזים מסחריים. ההסכם כולל הוראות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט, לרבות זכויות מגינות להפניקס בהחלטות מסוימות כמקובל בהסכמים מסוג זה וזכות להפניקס למנות משקיף לדירקטוריון אאורה מרכזים מסחריים וחברות הבנות שלה, וכן כולל ההסכם מגבלות מקובלות על העברת מניות באאורה מרכזים מסחריים. המניות שיוקצו להפניקס לא יקנו לה זכות למנות דירקטור או זכות ניהול באאורה מרכזים מסחריים.

ההסכם כולל התחייבות של אאורה ישראל ואאורה מרכזים מסחריים כי לא יחול שינוי שליטה באאורה ישראל ו/או באאורה מרכזים מסחריים בתקופה של 8 שנים לאחר מועד הסגירה השניה.

באור 5: - מגזרי פעילות

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
סה"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
718,929	(782)	-	782	718,929	סה"כ הכנסות המגזר
163,075	(782)	-	782	163,075	רווח גולמי
62,971	-	-	62,971	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
178,934	(460)	-	62,318	117,076	רווח תפעולי
1,325					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(23,895)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(36,237)					הוצאות מימון, נטו
120,127					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					
סה"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
724,931	(758)	-	758	724,931	סה"כ הכנסות המגזר
148,776	(758)	-	758	148,776	רווח גולמי
29,512	-	-	29,512	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
219,832	(468)	73,085	29,980	117,235	רווח תפעולי
397					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(22,702)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,669					הוצאות מימון, נטו
208,196					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025**

ס"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
348,233	(384)	-	384	348,233
76,581	(384)	-	384	76,581
25,516	-	-	25,516	-
76,699	(234)	-	25,215	51,718
99				
(17,007)				
(13,445)				
46,346				

ס"כ הכנסות המגזר
רווח גולמי
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח תפעולי

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024**

ס"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
370,699	(373)	-	373	370,699
78,798	(373)	-	373	78,798
24,062	-	-	24,062	-
158,375	(230)	73,085	24,292	61,228
196				
(18,156)				
(15,483)				
124,932				

ס"כ הכנסות המגזר
רווח גולמי
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח תפעולי

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

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
1,522,687	(1,582)	-	1,582	1,522,687
347,512	(1,582)	-	1,582	347,512
84,690	-	-	84,690	-
431,381	(973)	73,046	85,009	274,299
4,129				
(46,147)				
(29,161)				
360,202				
4,882,252	(91,829)	27,110	564,424	4,382,547
3,592,118	(80,624)	14,171	269,190	3,389,381

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו

מיסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

מכשירים פיננסיים באור 6: -

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2024		30 ביוני 2024		30 ביוני 2025	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
802,402	776,763	739,323	729,081	1,049,815	1,025,927
802,402	776,763	739,323	729,081	1,049,815	1,025,927

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

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

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מחודש אוגוסט 2023

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

1. דוח סקירה מיום 24 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 באוגוסט 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק
24 באוגוסט, 2025

*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 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה 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 33,399 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 74 אלפי ש"ח ו- 327 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בני ברק,
24 באוגוסט, 2025

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

66,949	32,758	135,013	מזומנים ושווי מזומנים
34,371	75,482	1,785	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
27,110	27,115	27,547	ניירות ערך סחירים
35,745	36,927	66,324	חייבים ויתרות חובה
121,114	526,485	167,281	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
784,216	730,184	796,913	הלוואות לחברות מוחזקות
306,779	290,706	273,586	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,376,284</u>	<u>1,719,657</u>	<u>1,468,449</u>	

נכסים לא שוטפים

987,592	828,283	1,096,739	השקעות בחברות מוחזקות
1,332	-	1,332	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
28,681	22,219	30,571	מלאי קרקעות לבניה
-	42,558	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
366	218	323	רכוש קבוע, נטו
<u>1,017,971</u>	<u>893,278</u>	<u>1,128,965</u>	
<u><u>2,394,255</u></u>	<u><u>2,612,935</u></u>	<u><u>2,597,414</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		התחייבויות שוטפות
	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
80,369	422,111	146,132	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
584,888	438,295	651,581	אגרות חוב
85,531	56,899	23,443	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	11,887	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
99,716	108,765	82,846	התחייבויות לבעלי קרקע
76,844	141,686	58,340	זכאים ויתרות זכות
927,348	1,179,643	962,342	
			התחייבויות לא שוטפות
2,933	34,852	6,611	מסים נדחים
191,875	290,786	252,896	אגרות חוב
194,808	325,638	259,507	
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
47,309	47,309	47,309	הון מניות
727,746	689,313	727,746	פרמיה על מניות
6,138	9,882	6,138	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
1,494	925	3,209	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(39,952)	(37,133)	(38,069)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
522,401	390,395	622,269	יתרת רווח
1,272,099	1,107,654	1,375,565	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,394,255	2,612,935	2,597,414	
			24 באוגוסט, 2025
אריאל פשין סמנכ"ל כספים	ער"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
הכנסות					
* 330,057	* 104,108	44,286	* 211,418	101,949	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח
242,832	49,047	42,255	112,051	107,555	מקרקעין
* 36,633	* 2,811	9,902	* 7,087	18,350	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו הכנסות משירותי בניה
609,522	155,966	96,443	330,556	227,854	סה"כ הכנסות
הוצאות					
* (251,570)	* (87,464)	(29,252)	* (176,004)	(70,296)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח
* (32,481)	* (2,187)	(8,985)	* (5,103)	(16,687)	המקרקעין
					עלות שירותי הבניה
5,450	-	-	5,450	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
120	119	-	119	-	בהקמה
72,966	72,966	-	72,966	-	הכנסות אחרות
(2,559)	(1,175)	(241)	(1,915)	(1,222)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(11,965)	(2,617)	(3,331)	(6,167)	(7,592)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
					הוצאות הנהלה וכלליות
(220,039)	(20,358)	(41,809)	(110,654)	(95,797)	סה"כ הוצאות
389,483	135,608	54,634	219,902	132,057	רווח תפעולי
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו					
29,425	7,738	2,115	21,029	5,369	הכנסות מימון
(81,343)	(26,594)	(18,648)	(43,724)	(32,788)	הוצאות מימון
36,271	9,058	9,081	17,832	18,908	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות
					מוחזקות
(15,647)	(9,798)	(7,452)	(4,863)	(8,511)	
373,836	125,810	47,182	215,039	123,546	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,696)	(873)	(1,133)	(6,905)	(3,678)	מסים על ההכנסה
360,140	124,937	46,049	208,134	119,868	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:					
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(2,712)	505	(791)	107	1,883	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
357,428	125,442	45,258	208,241	121,751	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

* סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
360,140	124,937	46,049	208,134	119,868
רווח המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:				
64	14	22	29	43
13,696	873	1,133	6,905	3,678
(242,832)	(49,047)	(42,255)	(112,051)	(107,555)
17,118	8,140	4,963	9,961	6,794
(36,271)	(9,058)	(9,081)	(17,832)	(18,908)
(72,966)	-	-	-	-
(2,256)	1,552	385	(2,261)	(437)
1,137	284	846	568	1,715
(5,450)	-	-	(5,450)	-
(327,760)	(47,242)	(43,987)	(120,131)	(114,670)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
4,796	2,223	2,862	4,946	(30,579)
36,868	50,015	12,490	58,199	32,168
399,613	(45,054)	(49,991)	(66,832)	(122,943)
441,277	7,184	(34,639)	(3,687)	(121,354)
(59,668)	(15,704)	(11,742)	(31,293)	(22,431)
2,693	1,637	421	2,734	834
(7)	-	(58)	(6)	(58)
(56,982)	(14,067)	(11,379)	(28,565)	(21,655)
416,675	70,812	(43,956)	55,751	(137,811)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה				

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
(160,000)	(160,000)	-	(160,000)	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(120,000)	-	-	-	-	שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
53,683	25,801	4,553	12,572	32,586	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
9,503	-	-	-	564	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(141)	(291)	-	(790)	-	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
(125,754)	(85,342)	(13,912)	(154,468)	5,938	רכישת רכוש קבוע
(183)	-	-	-	-	
(342,892)	(219,832)	(9,359)	(302,686)	39,088	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
(391,460)	(11,968)	54,554	(49,718)	65,762	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
71,504	8,755	-	36,815	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
425,434	128,501	148,775	247,158	148,775	הנפקת אגרות חוב, נטו
(40,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(165,500)	-	-	(27,750)	(27,750)	פירעון אגרות חוב
(100,022)	105,288	183,329	186,505	166,787	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
(26,239)	(43,732)	130,014	(60,430)	68,064	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>					
93,188	76,490	4,999	93,188	66,949	
66,949	32,758	135,013	32,758	135,013	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית
המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.
3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) ראה באור 3(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הקצאת כתבי אופציה לעובדים ראה באור 3(27) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. לפרטים בדבר הכרזה וחלוקת דיבידנד ראה באור 3(30) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

פרק ג'

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



KAVA טבריה

דוח רבעוני
לשנת 2025

30.6.25

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

ההנהלה, 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 אטרקצי, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

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

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

4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצי, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן – "הדוחות");

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם 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 : 24 באוגוסט 2025

יעקב אטרקצי – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

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

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

תאריך : 24 באוגוסט 2025

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים