



מחדשת את חווית המגורים בישראל

## אאורה השקעות בע"מ

דו"ח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרץ 2019

### תוכן עניינים

א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ב'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2019
ג'	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (בלתי מבוקרים) המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ 2019
ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

## אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה" או "החברה") מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן: "קבוצת אאורה" או "הקבוצה") ליום 31 במרץ 2019 (להלן: "מועד הדוח על המצב הכספי") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד (להלן: "תקופת הדוח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת גם לאירועים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בתקופה המדווחת ביחס לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 31 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-029208) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2018") ויש לעיין בהם ביחד.

### 1. כללי

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

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתית" ובנוסף, עוסקת החברה בתחום של בנייה והפעלה של מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ובנדל"ן למגורים ברומניה ובהונגריה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.

בשנת 2018 המשיכה החברה לבסס את מעמדה כחברה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. בהתאם זכתה החברה בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי לאחר שבשנת 2017 החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בתחום זה במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט.

נכון למועד הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 35 פרויקטים הכוללים 12,408 יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה 9,320 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 25 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה 11,571 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 8,566 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 15,000 מ"ר. החברה בוחנת עבור כל מתחם האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם ככנס מניב.

בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2019 החברה צפויה להשלים את הקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו אשר יכול ל- 69 יחידות דיור אותם ניתן יהיה להשכיר ל- 154 סטודנטים, באופן שבמהלך הרבעון השלישי צפויה החברה לאכלס ולהפעיל לראשונה את מעונות הסטודנטים. ההכנסה השנתית הצפויה לנבוע לחברה בתפוסה מלאה הינה כ- 3.5 מיליון ש"ח.

ביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה לפעול למימושם של מספר פרויקטים שהושבחו על ידי החברה ושאינם תואמים את אסטרטגיית החברה וכן נכסים וקרקעות אשר אין בכוונת החברה לפתחם לכדי פרויקט. החברה צפויה לרשום רווח בגין מימושים אלה במהלך שנת 2019. נכון למועד אישור דוח זה טרם נמכרו הנכסים.

ביום 24 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן: "קרן ריט"). בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, בכוונת החברה להשקיע ולהחזיק עד 10% מהון קרן הריט, להחזיק במניות בחברת הניהול אשר תעניק שירותים לקרן הריט וכן לפעול בעתיד להנפקת מניותיה לציבור. קרן הריט תוכל, בין השאר, לרכוש מהחברה מקבצי יחידות דיור ו/או מרכזים מסחריים ו/או מעונות סטודנטים במטרה להשכירם. נכון למועד אישור דוח זה, טרם התגבשו התנאים להקמת קרן הריט.

## 2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### 2.1. עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

נכון למועד אישור דוח זה, 8 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע<sup>1</sup> (ושיווק). עד לתום הרבעון השלישי של שנת 2019, החברה צפויה להתחיל בפעולות הקמה וביצוע של 2 פרויקטים נוספים שבהם החל שיווק יחידות הדיור. פרויקטים אלו כוללים 2,336 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 1,844 יח"ד), מתוכם נכון למועד דוח זה, בגין 828 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 434 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 40 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 371 מיליוני ש"ח תוכר עד לסוף שנת 2021, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.3 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 23 יחידות דיור ששווי המכירה שלהן מוערך בכ- 51 מיליון ש"ח, בחמישה פרויקטים שהקמתם הסתיימה (עד למועד אישור דוח זה שתי יח"ד נמכרה). החברה פועלת ומשקיעה על מנת למכור יחידות דיור אלו. למידע נוסף ראו סעיף 2.2 להלן.

בהתאם לתוכניות החברה, עד לתום שנת 2019 החברה צפויה להתחיל בביצוע ובשיווק של 3 פרויקטים נוספים הכוללים 603 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 417 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 131 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו סעיף 2.4 להלן.

בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 נחתמו 101<sup>2</sup> חוזים לרכישת דירות בפרויקטים השונים של הקבוצה בישראל לעומת 44 חוזים שנחתמו בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2018.

### 2.2. פירוט בדבר יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט שטרם נמכרו (מלאי)	עלות המלאי	הכנסות צפויות ממכירות יח"ד במלאי
			(באלפי ש"ח)	
מגרש 3 Aura boulevard 25	חולון	2	4,495	4,650
מבואות קיסריה	אור עקיבא	6	11,448	14,675
Neo כוכב הצפון	תל אביב	1	4,869	5,230
מבואות קיסריה הצעירה <sup>4</sup>	אור עקיבא	9	4,767	7,375
Maris	נתניה	5	17,008	19,070
סה"כ		23	42,587	51,000

<sup>1</sup> לרבות פרויקט המעונות בקרית אונו.

<sup>2</sup> נתוני המכירות של יח"ד הינן במונחי נטו לאחר ביטולי הסכמים.

<sup>3</sup> עלות המלאי וההכנסות מוצגות בשיעור של 70% בהתאם לחלקה של החברה בפרויקט.

<sup>4</sup> עלות המלאי וההכנסות מוצגות בשיעור של 60% בהתאם לחלקה של החברה בפרויקט.

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

מועד סיום בניה צפוי	חוזי מכירה מחייבים נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.3.2019	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.3.2019	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31.3.2019	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו	
(באלפי ש"ח)												
2019	-	2,474	15,778	18,252	113,476	49	50	92	91%	חולון	אורה Prime מגרש 109	
2021	9	17,448	7,343	24,791	163,518	101	158	193	27%	יהוד מונוסון	שלב ד' - מגרש 5 (3 בניינים)	HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]
2021	-	33,434	347	33,781	30,728	21	91	106	10%		שלב ד' - מגרש 4 (2 בניינים)	
2021	2	34,560	-	34,560	129,213	86	160	240	-	רמת גן	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
2021	-	10,818	-	10,818	47,468	54	82	82	-	חדרה	שכונת אחוזת דניה	
2020	6	55,185	13,718	68,903	348,461	181	226	330	27%	קריית	אוננו וואלי <sup>5</sup> שלב א	
2021	8	50,586	2,197	52,783	111,818	64	230	342	15%	אוננו	[פינוי בינוי] שלב ב	
2022	1	67,018	-	67,018	220,229	112	176	240	-	רמת השרון	מתחם אילת, אורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	
2021	3	5,305	783	6,088	35,870	15	32	50	28%	חולון	ח-300	
2021	17	41,766	-	41,766	187,218	135	217	217	-	לוד	אחיסמך - אורה במושב	
2023	4	75,694	-	75,694	49,505	51	411	433	-	חדרה	אורה סיטי בחדרה	
	50	394,288	40,166	434,454	1,437,504	860	1,833	2,325			סה"כ	

\* נתוני הרווח הגולמי בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם לאחר אימוץ הפרשנות יבוצעו התאמות לנתוני הרווח הגולמי.

<sup>5</sup> לאחר תאריך הדוח בוטלו הסכמי מכר בגין 10 יח"ד.

<sup>6</sup> מנתוני הרווח הגולמי המוצגים בטבלה נותרו רווחים המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

### 2.3.1. מידע נוסף

#### א. HIGH הגנים התלויים – יהוד מונוסון [פינוי בינוי]

בחודש ינואר 2019 התקבל טופס 4 עבור שלב ג' של הפרויקט [מגרש ג' ומגרש 16] ועד למועד אישור דוח זה הושלמה מסירתן של מרבית יחידות הדיור בפרויקט.

בחודש מרץ 2019 קיימה החברה הגרלה בקרב תושבי העיר לרכישת 49 יחידות דיור בנות שלושה חדרים בפרויקט, עבור תושבי יהוד אשר ענו על קריטריונים שנקבעו ונרשמו מבעוד מועד. נכון למועד אישור דוח זה השלימה החברה את מרבית ההתקשרות בחוזים אל מול זוכי ההגרלה.

#### ב. אחיסמד (אורה במושב)

פרויקט שיוקם על שלושה מגרשים בשטח כולל של כ-12.6 דונם בשכונת גני איילון הממוקמת בחלקה המזרחי של העיר לוד, המיועדים להקמת 217 יחידות דיור. במסגרת הפרויקט צפויה החברה להקים שמונה מבנים בני 8 קומות. החברה חתמה על הסכם ליווי לפרויקט עם מוסד פיננסי והחלה בשיווק הפרויקט. זכויות החברה במקרקעין אלו הן זכויות בחוזה פיתוח מהוון. נתקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ליתן היתר בניה (בתנאים) לפרויקט אשר נכון למועד אישור דוח זה מולאו על ידי החברה. תחילת עבודות הביצוע צפויה ברבעון השני של שנת 2019. החברה צופה כי עבודות הביצוע יארכו עד כ-24 חודשים. למידע נוסף ראו סעיף 2.7.6 להלן.

#### ג. פרויקט אורה סיטי בחדרה (לשעבר "מכבי חדרה")

בחודש אפריל 2019 החלה החברה בביצוע עבודות הריסה ובניה בפרויקט. החברה צופה שהקמתו של הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 035088-01-2019) וכן סעיף 2.7.5 להלן.

#### ד. מתחם הרא"ה ברמת גן [פינוי בינוי]

החברה צופה כי תחילת עבודות ההריסה והביצוע צפויה לרבעון השלישי של שנת 2019.

### 2.4. פירוט בדבר פרויקטים ששיוקם ו/או ביצועם צפוי להתחיל עד סוף שנת 2019

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיוק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>7</sup>	שיעור חתימת בעלי קרקע	מועד תחילת הקמה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
				באלפי ש"ח			
מגרש 210, ח/370	חולון	40	36	10,734	ל.ר	2019	2021
מתחם שלם [פינוי בינוי] *	רמת גן	522	359	103,402	100%	2019	2023
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	17,167	ל.ר	2020	2022
סה"כ		603	417	131,303			

\* במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.

### 2.4.1. מידע נוסף

#### א. מגרש 210, ח/370

פרויקט במגרש 210 ממזרח לרחוב בר לב בשכונת ח/370 (קריית יצחק רבין) בחולון, בשטח של כ-2.6 דונם, אשר נרכשו על ידי החברה ואשר שולמה בגינם מלוא התמורה וכן נחתמו הסכמי קומבנציה עם החלק האחר של בעלי קרקע. החברה קיבלה אישור עקרוני לליווי לפרויקט ממוסד פיננסי, אך טרם נחתם הסכם ליווי. זכויות החברה במקרקעין הן זכויות בעלות במסגרתן תשווק החברה 36 יחידות דיור, ו-4 יחידות דיור נוספות יימסרו לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הקומבנציה. לפי תכנית בניין עיר קיימת ניתן להקים במקרקעין אלה עד 40 יחידות דיור במבנה אחד. החברה הגישה בקשה להיתר בניה, וצופה לקבל היתר

<sup>7</sup> בהתאם לדוחות שמאי.

בניה לפרויקט ולהתחיל בעבודות הביצוע עד לסוף שנת 2019. למידע נוסף ראו סעיף 2.7.8 להלן.

## ב. אליהו ברלין

פרויקט הכולל חלק ממקרקעין בשטח של כ-4.7 דונם, ברחוב אליהו ברלין 3 בשכונת רמת אביב ג' החדשה בצפון העיר תל אביב. חלק מהמקרקעין נרכשו על ידי החברה במזומן ולגבי היתר נחתמה עסקת שירותי בנייה. החברה קיבלה אישור עקרוני לליווי לפרויקט ממוסד פיננסי, אך טרם נחתם הסכם ליווי. בהתאם לבקשה להיתר בניה שבגישה החברה, המקרקעין מיועדים להקמת מבנה בן 13 קומות. החברה צופה כי תקבל היתר בניה לפרויקט ותחל בעבודת הביצוע עד לסוף רבעון השני לשנת 2020.

בכוונת החברה לבקש הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט אליהו ברלין, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור במבנה, מתוכן תשווק החברה כ-22-23 יחידות דיור (בהתאם להסכמי הקומבינציה שייחתמו). למידע נוסף ראו סעיף 2.7.7 להלן.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה בפרויקט	שיעור חתימת בעלי קרקע
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי] *	רמת גן	198	135	86%
מתחם אילת, אאורה רמת השרון – שלבים ב' ו- ג' [פינוי בינוי] *	רמת השרון	447	331	91%
מלצ'ט שינקין *	תל אביב	22	22	-
מע"ר 3 *	לוד	208	206	-
כרכום - הרחבה	מושב כרכום	200	200	ל.ר.
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קריית אונו	268	172	88%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	228	167	51%
רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	556	382	80%
רח' ההסתדרות - מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	168	108	95%
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' [פינוי בינוי]	תל אביב	290	144	58%
מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	204	156	63%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	17%
מתחם דפנה [פינוי בינוי]	תל אביב	208	**139	60%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	96	64	50%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,500	1,212	53%
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	450	336	90%
גני ליבנה [פינוי בינוי]	תל אביב	1,100	770	35%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	400	285	68%
מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	1,400	1,060	60%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	620	456	60%
מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	310	274	33%
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	83%
סה"כ		9,387	6,977	

\* הפרויקט כולל שטחי מסחר.

\*\* 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

<sup>8</sup> חלקה של החברה בפרויקט הינו 75%. הנתונים מוצגים בשיעור של 100%, למעט פרטי הרווח הגולמי (75%). החברה מקדמת תכנית במסגרתו יוקמו 350 יח"ד + 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. התכנית טעונה אישור הועדה המחוזית.

**רחוב הטייסים תל-אביב [פינוי בינוי]**

החברה נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב הטייסים 92, תל-אביב (גוש 7241 חלקה 23) (להלן בהתאמה בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). בעלי הזכויות במתחם החלו לחתום על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**אאורה ישראל**"). במסגרת הפרויקט ייהרסו 24 יחידות דיור וייבנו תחתן 85 יחידות דיור בבניין יוקרתי בגובה של 15 קומות בתמהיל של דירות 3, 4 ו-5 חדרים טיפוסיות, פנטהאוזים ודירות גן. התביעה אושרה למתן תוקף ואאורה ישראל החלה בתכנון לשם קידום הוצאת היתרי בנייה. החברה מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך השנה הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-009124), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

**2.6. פירוט בדבר עסקאות לרכישת מקרקעין****א. התקשרות בהסכם להקמת 500 יח"ד בפטור ממכרז בן-שמן**

ביום 24 בינואר 2019 נחתם הסכם בין ועד אגודת בן שמן - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה: "**ועד האגודה**") לבין החברה, במסגרתו מכר ועד האגודה לחברה את זכויותיו באופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל 1064 (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**ההסכם**" ו"**התכנית**"), בתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח. התכנית כוללת את מתחמי בן שמן ובית הקשתות המצוי בטבעת ההיקפית של העיר העתיקה בלוד, ואושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה למתן תוקף. התכנית יוצרת בסיס תכנוני לשכונת מגורים חדשה במזרח העיר לוד ופארק עירוני חדש לאורך נחל גזר בצמידות לשכונה החדשה ולשכונות הקיימות במזרח העיר וכוללת מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ודרכים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה ביום 5 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100084) וביום 27 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-007654), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

**ב. התקשרות בהסכם הסבת אופציה לרכישת מקרקעין בפטור ממכרז בסמוך לצומת סביון, קריית אונו**

בחודש פברואר 2019 השלימה החברה התקשרות בהסכם עם בעלי זכויות של אופציה לרכישת מקרקעין בפטור ממכרז (להלן בסעיף זה: "**האופציה**"), לפיו בעלי הזכויות הסבו לחברה את האופציה וזאת בתמורה לסך של כ-14.8 מיליוני ש"ח. המקרקעין משתרעים על פני שטח של כ-9.2 דונם, נמצאים בתחום השיפוט של העיר קרית אונו, בסמוך לצומת סביון (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**"). המקרקעין כוללים את מגרש 27 (בשלמות) ואת מגרש 28 (בשיעור של כ-75.4%), שיעודם למגורים, לפי תכנית בניין עיר בתוקף קא/2/300. דמי החכירה המהווים והוצאות הפיתוח בגין המגרשים ישולמו לרשות מקרקעי ישראל על ידי החברה בעת מימוש האופציה, על ידה.

בכוונת החברה להקים על שני המגרשים פרויקט במסגרתו יוקמו 5 בניינים בני 13 קומות מעל חניון תת קרקעי הכוללים 206 יח"ד (לפני הקלות). בכוונת החברה לבקש הקלה לתוספת יח"ד מהוועדה המקומית. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-016863), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרוייקטים ובדבר צפי למועד תחילת ביצוע וסיום פרוייקטים ובדבר רציפות הקמתם הינו 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 ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרוייקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרוייקטים הפרוייקטים במחירי חומרי הגלם ו/או ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרוייקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2018.

**2.7. גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי**

להלן מידע כנדרש על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה. יצוין כי נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם עם איצוץ הפרשנות יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

**2.7.1. פרויקט HIGH הגנים התלויים ביהוד – שלב ד' (מגרשים 4 ו-5)**

הטבלה להלן בדבר עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו כוללת את הנתונים בדבר שלב ד' של הפרויקט בכללותו (מגרשים 4 ו-5).

שנת 2017	שנת 2018		שנת 2019			
			רבעון 1			
113,471	118,651		120,213		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
13,560	25,603		27,576		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
834	6,935		20,883		עלויות מצטברות בגין בניה	
20,294	28,303		30,476		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>148,159</b>	<b>179,492</b>		<b>199,148</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>141,504</b>	<b>151,636</b>		<b>160,320</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
6,298	30,595		29,033		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) <sup>10</sup>	
41,670	34,940		32,967		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
170,176	206,351		192,403		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
14,936	15,424		13,705		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>233,080</b>	<b>287,310</b>		<b>268,108</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	6%	10%	25%	10%	27%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [בנייני 5 / בנייני 4]
2021	2021		2021		מועד השלמת בנייה צפוי	

<sup>9</sup> במהלך שנת 2018 התקבל אישור להגדלת כמות יח"ד בשלב ד' של הפרויקט מ-250 יח"ד ל-299 יח"ד. בהתאם עודכן תקציב הפרויקט.

<sup>10</sup> נתוני העלויות בגין קרקע כוללים התאמת שווי הוגן של שטחי מסחר אשר נרשמה טרום סיווגם למלאי.



הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד במגרש 5 בלבד (193 יח"ד, חלק החברה 158 יח"ד).

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
53	10	28	28	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,614	1,236	2,378	2,378	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
14.2	14.9	15.3	15.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
83	73	101	101	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>11</sup>
9,910	8,578	10,952	10,952	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
14.1	14.3	14.5	14.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
220,160	275,966	275,966	275,966	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
139,637	122,952	163,518	163,518	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
63%	45%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
79	85	57	57	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
8,877	9,167	6,793	6,793	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
54,189	53,535	43,650	43,650	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
118/1	2,377/28	633/8	708/9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
14.6	15.5	16.9	16.9	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>11</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד במגרש 4 בלבד (106 יח"ד, חלק החברה 91 יח"ד).

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
-	-	21	21	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1,894	1,894	יח"ד (מ"ר)	
3,000	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	-	16.1	16.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.8	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	21	21	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	1,894	1,894	יח"ד (מ"ר)	
1	1	1	1	שטחי מסחר	
-	-	16.1	16.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
20.8	20.8	20.8	20.8	שטחי מסחר	
237,059	237,059	237,059	237,059	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
62,500	62,500	93,228	93,228	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
26%	26%	39%	39%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	91	70	70	יח"ד (כמות)	<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)</b>
-	10,387	8,493	8,493	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	61,073	55,833	55,833	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	1,894/21	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	16.3	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

2.7.2. פרויקט שכונת דניה בחדרה

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
22,040	22,040	22,040		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,251	4,400	4,679		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
3,170	4,397	4,748		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
<b>29,461</b>	<b>30,837</b>	<b>31,467</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>29,461</b>	<b>30,837</b>	<b>31,467</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
-	1,322	1,322		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
8,099	5,866	5,587		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
37,866	55,345	55,345		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
708	1,383	1,102		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>46,673</b>	<b>63,916</b>	<b>63,356</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2021	2021		מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
14	-	1	1	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,584	-	99	99	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
10.3	-	12.5	12.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
52	44	45	45	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>12</sup>
4,750	3,977	4,076	4,076	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
11.5	11.6	11.6	11.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
86,769	105,641	105,641	105,641	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
54,663	46,231	47,468	47,468	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
63%	44%	45%	45%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
40	38	37	37	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
4,672	5,151	5,052	5,052	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
10,901	17,342	17,328	17,328	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	125/1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	9.8	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>12</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

2.7.3 פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

שנת 2017	שנת 2018		שנת 2019				
			רבעון 1				
85,649	218,304		221,271		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
28,322	63,239		73,808		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות		
11,245	67,601		88,831		עלויות מצטברות בגין בניה		
7,984	18,868		26,354		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)		
<b>133,200</b>	<b>368,012</b>		<b>410,264</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>		
<b>116,037</b>	<b>298,645</b>		<b>295,094</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>		
121,137	28,868		25,901		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
147,014	83,845		67,782		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
327,790	325,142		303,912		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
25,515	14,631		6,132		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
<b>621,456</b>	<b>452,486</b>		<b>403,727</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>		
-	10%	10%	20%	15%	27%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']	
2021	2020	2021	2020	2021	2020	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

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

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
50	54	6	6	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,459	6,327	658	658	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
18	18.8	19.1	19.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
140	177	181	181	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>13</sup>
13,282	17,873	18,348	18,348	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
18.4	18.4	18.4	18.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
473,990	495,692	500,979	500,979	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
243,837	329,035	348,461	348,461	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
51%	66%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
86	49	45	45	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
11,455	6,034	5,559	5,559	יח"ד (מ"ר)	
672	672	672	672	שטחי מסחר (מ"ר)	
64,677	75,478	76,618	76,618	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
2,210/19	356/3	718/6	718/6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
18.5	19.2	19	19	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>13</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

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

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
-	59	5	5	יחיד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	5,152	604	604	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	19.2	19.6	19.6	יחיד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	59	64	64	יחיד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>14</sup>
-	5,152	5,756	5,756	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	19.2	19.2	19.2	יחיד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	473,974	474,974	474,974	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט-
-	98,863	111,818	111,818	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	21%	24%	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	171	166	166	יחיד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
-	18,741	18,137	18,137	יחיד (מ"ר)	
-	443	443	443	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	111,935	121,259	121,259	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	604/5	976/8	976/8	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	19.6	19.5	19.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>14</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

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

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
-	67,098	67,098		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
14,447	28,648	38,554		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
788	2,054	2,487		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
<b>15,235</b>	<b>97,800</b>	<b>108,139</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>15,235</b>	<b>97,800</b>	<b>108,139</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
5,220	8,983	8,983		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
75,046	64,641	54,735		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
205,805	137,294	137,294		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
12,392	7,824	6,949		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>298,463</b>	<b>218,742</b>	<b>207,961</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2020	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.



שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
98	25	1	1	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,550	2,444	108	108	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
21	21.3	19.7	19.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
98	112	112	112	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>15</sup>
8,550	10,308	10,324	10,324	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
21	20.5	20.5	20.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
383,118	383,118	383,118	383,118	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
179,482	211,271	220,229	220,229	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
47%	55%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
78	64	64	64	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
7,685	6,545	6,529	6,529	יח"ד (מ"ר)	
750	750	750	750	שטחי מסחר (מ"ר)	
8,123	43,868	45,977	45,977	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
934/11	108/1	76/1	76/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
21.4	19.7	21.4	21.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>15</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

2.7.5 פרויקט אאורה סיטי בחדרה - מגרש מכבי

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
19,000	84,969	85,081		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
646	2,413	2,840		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
1,356	3,368	4,082		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>21,002</b>	<b>90,750</b>	<b>92,003</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>21,002</b>	<b>90,750</b>	<b>92,003</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
114,135	48,166	48,054		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
62,511	60,744	61,282		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
324,927	324,927	324,927		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,276	18,542	17,218		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>510,849</b>	<b>452,379</b>	<b>451,481</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
-	49	2	2	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	3,675	170	170	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	12.7	12.4	12.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	49	51	51	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>16</sup>
-	3,675	3,845	3,845	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	13	12.8	12.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	619,177	619,177	619,177	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	46,717	49,505	49,505	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	8%	8%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	362	360	360	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
-	38,586	38,416	38,416	יח"ד (מ"ר)	
-	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	83,903	84,647	84,647	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	170/2	324/4	324/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	12.4	13.1	13.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>16</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

2.7.6. פרויקט אורה במושב - אחיסמן

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
59,022	59,072	59,072	59,072	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,837	6,598	8,891	8,891	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	58	58	58	עלויות מצטברות בגין בניה	
595	4,762	5,588	5,588	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>63,454</b>	<b>70,490</b>	<b>73,609</b>	<b>73,609</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>63,454</b>	<b>70,490</b>	<b>73,609</b>	<b>73,609</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
3,855	3,805	4,155	4,155	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
35,148	32,387	32,974	32,974	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
144,580	144,522	135,969	135,969	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,102	2,935	8,635	8,635	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>190,685</b>	<b>183,649</b>	<b>181,733</b>	<b>181,733</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

שנת 2017	שנת 2018	2019			
		רבעון 1	כל התקופה		
-	106	48	48	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	12,186	5,467	5,467	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	11.86	12	12	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	106	135	135	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>17</sup>
-	12,186	15,554	15,554	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	11.86	11.9	11.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	291,256	297,108	297,108	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	144,556	187,218	187,218	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	50%	63%	63%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	111	82	82	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <b>(חלק החברה)</b>
-	13,103	9,735	9,735	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	35,504	27,225	27,225	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	3,368/29	1,692/14	2,045/17	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	12	12.1	12	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>17</sup> נתוני החוזים המצטברים בטבלאות השיווק המוצגות הינם נטו לאחר ביטולי חוזים.

2.7.7. פרויקט אליהו ברלין<sup>18</sup>

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
30,752	30,753	30,753		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,077	1,492	1,664		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
729	2,466	2,918		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
<b>32,558</b>	<b>34,711</b>	<b>35,335</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>32,558</b>	<b>34,711</b>	<b>35,335</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
6,620	6,619	6,619		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
14,962	14,547	14,375		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
50,447	50,447	50,447		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,621	7,884	7,431		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>81,950</b>	<b>79,497</b>	<b>78,872</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

\* נכון למועד דוח זה החברה טרם החלה בשיווק יחידות דיור בפרוייקט.

<sup>18</sup> למידע נוסף אודות הפרוייקט בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי ראו נספח ד' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2019, כפי שתוקן ביום 7 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040212).

2.7.8 פרויקט חולון 370/210<sup>19</sup>

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1			
20,363	25,697	25,807		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
85	338	433		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
1,774	2,929	3,262		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
<b>22,222</b>	<b>28,964</b>	<b>29,502</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>22,222</b>	<b>28,964</b>	<b>29,502</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
5,334	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
13,321	13,068	12,863		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
36,700	36,700	36,700		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,620	2,466	2,133		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>58,975</b>	<b>52,384</b>	<b>51,696</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2021	2021		מועד השלמת בנייה צפוי	

\* נתוני העלויות בטבלה כוללים היוון עלויות אשראי. החברה צפויה לאמץ את הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ובהתאם יבוצעו התאמות לנתוני העלויות.

\* נכון למועד דוח זה החברה טרם החלה בשיווק יחידות דיור בפרוייקט.

<sup>19</sup> למידע נוסף אודות הפרוייקט בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי ראו נספח ד' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2019, כפי שתוקן ביום 7 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040212).

### 3. המצב הכספי

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי

הסברי החברה (31 במרץ 2019 מול 31 בדצמבר 2018)	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	סעיף
	(באלפי ש"ח)			
				<b>נכסים שוטפים</b>
מזומנים ושווי מזומנים	19,968	53,200	6,575	מזומנים ושווי מזומנים
למידע לגבי השימושים במזומנים ושווי מזומנים בתקופה - ראו פירוט בסעיף 5 להלן.				
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	121,052	113,057	108,862	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
עיקר היתרה מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים ומקורה בתקבולי מקדמות מאת רוכשי יחידות דיור.				
חייבים ויתרות חובה ונכסי זכות שימוש	28,467	38,896	29,206	חייבים ויתרות חובה ונכסי זכות שימוש
הסעיף כולל בעיקרו יתרת מס הכנסה, שבח ומע"מ (מוסדות) בסך של 10,222 אלפי ש"ח, יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות בסך של 2,799 אלפי ש"ח וכן הוצאות מראש, מקדמות לספקים ואחרים. כמו כן, נכללה לראשונה יתרת נכסי זכות שימוש בסך של 3,466 אלפי ש"ח, בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות בין לאומי 16.				
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	82,731	99,605	67,098	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מלאי בניינים למכירה	1,008,020	752,972	1,046,558	מלאי בניינים למכירה
עיקר הגידול ביתרת המלאי נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד וכן, מעלות רכישת אופציה לרכישת מקרקעין בפטור ממכרז בסך של 14,800 אלפי ש"ח.				
מלאי עבודות בביצוע	712	690	783	מלאי עבודות בביצוע
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	32,031	28,947	32,021	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
היתרה כוללת השקעה בשתי חברות כלולות.				
חייבים ויתרות חובה ונכסי זכות שימוש לא שוטפים	2,001	1,981	3,169	חייבים ויתרות חובה ונכסי זכות שימוש לא שוטפים
הגידול ביתרה נובע בעיקרו מהכללה לראשונה של יתרת נכסי זכות שימוש בסך של 918 אלפי ש"ח, בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות בין לאומי 16.				
מלאי קרקעות לבניה	37,206	61,451	37,571	מלאי קרקעות לבניה



הסברי החברה (31 במרץ 2019 מול 31 בדצמבר 2018)	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	סעיף
	(באלפי ש"ח)			
בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביתרת הנדל"ן להשקעה.	76,108	49,415	76,483	נדל"ן להשקעה בהקמה
	3,942	2,562	3,838	רכוש קבוע נטו
ראה סעיף הוצאות מסים בהסברי תוצאות הפעילות בסעיף 4 להלן.	14,516	13,674	16,292	מסים נדחים
הגידול ביתרה נובע מהעלויות שהושקעו בסך של 3,665 אלפי ש"ח בהקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו.	42,192	26,958	45,857	נכסים בלתי מוחשיים
	<b>1,468,946</b>	<b>1,243,408</b>	<b>1,474,313</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
האשראי בעיקרו הועמד לחברה במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות. עיקר הגידול נובע מאשראי שניתן לחברה למימון רכישת אופציה לרכישת מקרקעין בפטור ממכרז בסך של 10,360 אלפי ש"ח.	246,706	159,098	252,200	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
בתקופת הדוח לא בוצע פרעון של אגרות חוב. השינוי ביתרה נובע מהפחתת ניכיון.	352,850	372,104	354,095	אגרות חוב
בתקופת הדוח לא בוצע פרעון של אגרות חוב להמרה. השינוי ביתרה נובע מהפחתת ניכיון.	67,643	66,498	68,074	אגרות חוב הניתנות להמרה
	43,629	32,324	46,199	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
היתרה כוללת בעיקרה הפרשה בגין תביעות משפטיות (לרבות בגין התביעה בארה"ב) בסך של 14,951 אלפי ש"ח. בנוסף כוללת היתרה התחייבות כלפי מוסדות בסך של 9,171 אלפי ש"ח וכן הוצאות לשלם בסך של 28,273 אלפי ש"ח. כמו כן, נכללה לראשונה יתרת חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה בסך של 3,489 אלפי ש"ח, בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות בין לאומי 16.	57,667	28,072	57,864	זכאים ויתרות זכות וחלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
	72,318	69,324	76,033	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
	-	61,010	-	זכאים בגין רכישת קרקע
היתרה כוללת התחייבות בגין קומבינציה של החברה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי פינוי בינוי של החברה.	278,763	113,905	270,824	התחייבות לבעלי קרקע

הסברי החברה (31 במרץ 2019 מול 31 בדצמבר 2018)	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	סעיף
	(באלפי ש"ח)			
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הכרה לראשונה של התחייבות בגין חכירה בעקבות יישום לראשונה של תקן חשבונאות בין לאומי 16.	-	-	924	התחייבות בגין חכירה
ראה סעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות.	70,218	62,862	69,503	אגרות חוב
				<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
הקיטון בהון נובע בעיקרו מהפסד כולל בתקופה בסך של כ- 556 אלפי ש"ח.	279,152	278,211	278,597	הון
	<b>1,468,946</b>	<b>1,243,408</b>	<b>1,474,313</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

#### יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ		
	2018	2019	
1.13	1.17	1.12	יחס שוטף
19.0%	22.3%	18.9%	יחס ההון לסך המאזן

#### 4. תוצאות הפעילות

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

הסברי החברה (31 במרץ 2019 מול 31 במרץ 2018)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
		2018	2018	
החברה מכירה בהכנסות בהתאם להוראות IFRS 15.	324,406	73,392	85,607	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
	15	-	-	הכנסות אחרות
	<b>324,421</b>	<b>73,392</b>	<b>85,607</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
	(302,100)	(75,144)	(74,886)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין
הגידול נובע בעיקרו מעלויות משמעותיות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרוייקט אאורה במושב ובגנים התלויים שלב ד'.	(8,319)	(2,698)	(3,516)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הקטיון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקרו מקטיון בעלויות השכר ובשירותים מקצועיים.	(33,642)	(7,100)	(6,583)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות כוללות עלויות שנתהוו לחברה בגין אחזקותיה (בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק. ההוצאות בשנת 2018 כוללות הפרשה בעקבות פסק דין שנתקבל בתביעה בארה"ב וכן העלויות המשפטיות שנתהוו בגינה (ראו סעיף 6.1 להלן).	(16,218)	(909)	-	הוצאות אחרות
בתקופת הדוח לא הוכרה התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.	41,810	25,667	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
	<b>(318,469)</b>	<b>(60,184)</b>	<b>(84,985)</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
	409	142	148	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(2,425)	(1,173)	(990)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
החברה הכירה בתקופת הדוח בהכנסות מסים שוטפים בסך של 224 אלפי ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד - הוצאות מסים בסך של 526 אלפי ש"ח) ובהכנסות בגין מסים נדחים בסך של 1,759 אלפי ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד - הוצאות מסים נדחים בסך של 3,797 אלפי ש"ח).	(4,490)	(4,323)	1,984	מיסים על ההכנסה

הסברי החברה (31 במרץ 2019 מול 31 במרץ 2018)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		סעיף
		2018	2018	
	(554)	7,854	1,764	רווח (הפסד) לשנה
לחברה השקעות בחברות מוחזקות ברומניה ובהונגריה שדוחותיהן ערוכים במטבע חוץ. הסעיף כולל הפרשים הנוצרים מתרגום דוחותיהן לש"ח. למידע בדבר השינוי בשער החליפין של האירו ראו סעיף 7.2 להלן.	1,390	1,728	(2,320)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	836	9,582	(556)	רווח (הפסד) כולל לשנה

## 5. נזילות

### תזרימי המזומנים

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 26,188 אלפי ש"ח, ונובעים בעיקר מירידה בהון החוזר התפעולי בסך של כ- 18,901 אלפי ש"ח וכן מתשלומים בגין מסים וריבית בסך של כ- 8,538 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הסתכמו בכ- 45,460 אלפי ש"ח, ונובעים בעיקר מירידה בהון החוזר התפעולי בסך של כ- 30,383 אלפי ש"ח וכן מתשלומים בגין מסים וריבית בסך של כ- 3,702 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו ב- 117,951 אלפי ש"ח. סך של 50,128 אלפי ש"ח שימש להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בעיקר בעקבות השלמת רכישת הקרקע בחדרה ובאחיסמך, וסך של 31,805 אלפי ש"ח שימש להפסד תזרימי שוטף. כמו כן בוצעו תשלומי מסים וריבית בסך של 36,018 אלפי ש"ח.

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 7,685 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 12,191 אלפי ש"ח ומנגד השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של כ- 3,665 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הסתכמו בכ- 3,239 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 8,539 אלפי ש"ח ומנגד השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של כ- 5,155 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו ב- 41,514 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 20,389 אלפי ש"ח מהשקעה בנדל"ן להשקעה (בעיקר בחלק המסווג כנדל"ן להשקעה בפרויקט אורה סיטי בחדרה) בסך של 16,773 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 2,248 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 2,640 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 5,143 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 5,502 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הסתכמו בכ- 11,597 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 11,456 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו 95,602 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקר במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 99,065 אלפי ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של 93,537 אלפי ש"ח ומתמורת המימוש של כתבי אופציה למניות בסך של 9,675 אלפי ש"ח ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של 106,675 אלפי ש"ח.

### מקורות המימון

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

למידע אודות הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י"ד) במהלך חודש מאי 2019 ראו סעיף 8 להלן.

## ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2019 שהסתכם בסך של 133,793 אלפי ש"ח ובסך של 240,754 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וסעיף 5 לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018.

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

הדירקטוריון בחן תזרים מזומנים חזוי לתקופה של 24 החודשים הקרובים ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים ושיעורי השקעת הון עצמי נדרשים בפרוייקטים, גיוסים ופרעונות של חוב והלוואות ועיתוים, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרוייקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים. הדירקטוריון מצא כי התזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינם מצביעים על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו 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 ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ 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 חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2018.**

---

## **6. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח**

---

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

**6.1** כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה בחברה ובחברות קשורות וגורמים נוספים, הוגשו תביעות וננקטו הליכים משפטיים בארצות הברית ובישראל, וכן הוגשו תביעות נגדיות על ידי החברה כנגד התובעים האמורים. ביום 8 בינואר 2019 התקבל אצל החברה העתק מפסק דין הכולל חישוב סופי לכאורה של הפיצוי שעל החברה לשלם (להלן בסעיף זה: "**פסק הדין**"). מהחישוב הנכלל בפסק הדין החתום עולה, כי בית המשפט פסק כנגד החברה סכום של כ-3.37 מיליון דולר, אשר לדעת באי כוחה של החברה בארה"ב, כולל טעויות טכניות ואריתמטיות (מבלי לגרוע מטענות מהותיות שיש לחברה כנגד פסק הדין) שעשה בית המשפט בחישוב הסכומים אשר על החברה לשלם. ביום 3 בפברואר 2019 הודיעה החברה כי הגישה בקשה לתיקון פסק הדין האמור, וכן הודעה על כוונה להגיש ערעור על פסק הדין. בסמוך לאחר מועד זה הגישו התובעים הודעה על כוונת ערעור על פסק הדין. על פי עמדת באי כוחה של החברה בארצות הברית, סיכויי קבלת הערעור טובים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 01-098533-2018), ביום 9 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 01-003565-2019) וביום 3 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 01-009877-2019), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן באור 1.ג17 לדוח התקופתי לשנת 2018.

## 6.2. הנפקת מניות בתקופת הדוח ולאחריה

ביום 30 באפריל 2019 החליט דירקטוריון החברה לקבל הזמנה מאת גוף מוסדי גדול הנמנה עם תוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, לרכישת 10 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, המהוות לאחר ההקצאה כ-4.82% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה (כ-4.49% בדילול מלא), בדרך של הקצאה פרטית, במחיר של 207 אג' למניה. סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) בגין ההקצאה הפרטית (לפני הוצאות ההנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה ב-20,700 אלפי ש"ח. על המניות שהוקצו בפועל ביום 15 במאי 2019 חלות מגבלות על מכירה על פי חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000.

## 6.3. הארכת תוקף תשקיף מדף

ביום 6 במאי 2019 התקבלה החלטת רשות ניירות ערך בדבר הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 8 במאי 2020, וזאת בתנאי שכל פרסום של דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך, גם בהינתן שדוח הצעת המדף אינו עונה על אחד מהמקרים שנקבעו בכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו 2016.

---

## **7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים סייבר, סיכונים שוק ודרכי ניהולם**

---

### 7.1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר לוי שטרסלר, הינו האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. למידע אודות מר לוי שטרסלר, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי לשנת 2018 (פרטים נוספים על התאגיד).

### 7.2. תיאור סיכונים השוק

#### חשיפה למדד תשומות הבניה

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרוייקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-0.7% לעומת עליה בשיעור של 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

#### חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

#### חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ירד שער האירו בשיעור של 4.96% לעומת עליה בשיעור של 4.76% בתקופה המקבילה אשתקד.

#### חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

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

#### סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. 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.

### **7.3. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן:

הקבלת בסיסי הצמדה - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי הצמדה של התקשרויותיה ובסיס הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים.

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

### **7.4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות**

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

### **7.5. תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם**

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

---

## **8. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה**

---

לא חל שינוי מהותי ביחס לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2018 ביחס לאגרות החוב של החברה, למעט האמור להלן, המהווה גם גילוי הנדרש על פי שטרי הנאמנות של כל אחת מהסדרות הרלוונטיות:

### **8.1. הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ד)**

ביום 12 במאי 2019, השלימה החברה הנפקת 110,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ד) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 108,393 אלפי ש"ח, נטו.

קרן אגרות החוב (סדרה י"ד) תיפרע בשלושה תשלומים בשיעורים של 50%, 25% ו- 25% בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה. אגרות חוב (סדרה י"ד), שאינן צמודות ישאו ריבית שנתית בשיעור של 6.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (וכן תשולם בגין תקופת הריבית הראשונה שיחול ביום 31 בדצמבר 2019).

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ד) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה כי תיצור ותשרום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן בסעיף זה: "החשבון המשועבד") ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד האמור.

2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה במושב (אחיסמך), פרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד בקשר עם עודפי פרויקט אחיסמך. החברה התחייבה כי השעבוד בקשר לפרויקט חולון 210 ופרויקט אליהו ברלין בתל אביב יירשם בתוך 45 יום לאחר שיחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקטים אלו.



3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווה את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי בנק מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקטים האמורים ואת זכויותיה בהם לבנק המלווה האחר. בהתאם לשטר הנאמנות האמור, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר האמור, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד).

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות.

יצוין, כי בהתאם לעדכון לעמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידיים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", אם שעבוד חשבון עודפים הוא בגדר התחייבות בלבד להעביר זכויות לקבלת עודפים מפרויקט עתידי לחשבון בנק שישועבד לטובת הנאמן, הרי שאין מדובר בשעבוד. הואיל וטרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בפרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב, מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) בקשר עם פרויקטים אלה הינו כמעמד של נושים בלתי מובטחים.

כמו כן, כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כלהלן:

- הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- התחייבות ליחס עודפים - העודפים הצפויים לנבוע מהפרויקטים לפי "דוח אפס" יהיו בסכום השווה או העולה על שיעור של 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לרבות הריבית שנצברה בגינן.
- התחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap - יחס החוב הפיננסי ל-Cap (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 83% במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

בנוסף נקבעו בשטר מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ד) לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

- 1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.
  - 2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
  - 3) לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
  - 4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.
- בסעיף זה: "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתאימת לרווחים אלה); "חלוקה" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ד) שפרסמה החברה כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 6 במאי 2019, כפי שתוקן ביום 7 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040212).

ביום 24 באפריל 2019 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה י"ד). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-036744), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 8.4 להלן.

## 8.2. התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט', י', י"א, י"ג, י"ב ו- י"ד), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

יחס החוב הפיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה			הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
ליום 31.3.2019	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 24.5.2019	ליום 31.3.2019	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.3.2019	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד*	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	
-	-	184%	184%	**120%	278,597	125	80	** 80	ט'
-	-	-	-	-		125	125	** 125	י"ג
-	-	162%	162%	140%		150	140	** 140	י'
-	-	131%	131%	120%		150	140	** 140	י"א
73%	85%	180%	180%	125%		225	215	** 200	י"ב
73%	83%	140%	140%	125%		250	225	** 200	י"ד

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

\*\* למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 31 במרץ 2019 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

## 8.3. פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

ביום 30 באפריל 2019 פרעה החברה סך של 35,770 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה, המהווים 50% מיתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג).

## 8.4. דירוג

החברה ואגרות החוב שלה מדורגות על ידי מעלות. ביום 6 בנובמבר 2017 פרסמה מעלות דוח דירוג במסגרתו העלתה את דירוג החברה מדירוג ilBBB לדירוג ilBBB+ (תחזית יציבה). ביום 10 ביולי 2018 אשררה מעלות את הדירוג האמור. ביום 23 באפריל 2019 פרסמה מעלות דוח דירוג במסגרתו הורידה את דירוג החברה לדירוג ilBBB (תחזית יציבה). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-036738), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

## 8.5. שינוי ריבית אגרות החוב (סדרה י"ב)

בעקבות הורדת הדירוג כמפורט בסעיף 8.4 לעיל, ובהתאם לסעיף 3.7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אשר צורפו לדוח הצעת המדף של אגרות חוב (סדרה י"ב) אשר פורסם ביום 8 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-074242), שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) עלה בשיעור של 0.25% מעל לשיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב וזאת החל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) או עד להעלאת הדירוג, לפי המוקדם.

בעקבות הורדת הדירוג כמפורט לעיל, שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) הינו 5.65%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-037326).

## 9. היבטי ממשל תאגידי

9.1. ביום 8 בינואר 2019 חדל מר ירון בלוך לכהן בתפקידו כדירקטור בדירקטוריון החברה. ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר אברהם אורטל כדירקטור בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 9 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-003352) וביום 28 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-018288)

9.2. ביום 28 בפברואר 2019 חדל מר דוד ראם לכהן כדירקטור וכיו"ר הדירקטוריון של החברה. באותו מועד מונה מר גדי קורן לשמש כיו"ר דירקטוריון.

9.3. ביום 14 בנובמבר 2018, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה לאשר כמקשה אחת: א. את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (שבבעלותה המלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018; וכן ב. לתקן ולאשרר ההתקשרות הקיימת עם משרד אטרקצ'י שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015, והכל כמתואר בדוח המיידי (להלן: "דוח העסקה") האמור שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-089167), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

להלן גילוי בהתאם לסעיף 12.11.14 בדוח העסקה האמור לעיל:

החל מיום 23 במאי 2018 (מועד תחילת ההתקשרות החדשה - כהגדרתה בדוח העסקה) ועד ליום 31 במרץ 2019 נוסף לחברה פרוייקט אחד הכולל הקמה של 620 יחידות דיור. פרוייקט זה הועבר לטיפול של משרד חדש (שאינו משרד אטרקצ'י). יצוין עוד כי נוספו לחברה שלושה פרוייקטים נוספים הכוללים במצטבר 793 יחידות דיור (מתוכם הועבר פרוייקט אחד הכולל 500 יחידות דיור לטיפול משרד אטרקצ'י) שנכון למועד אישור דוח זה עדיין אינם עומדים בהגדרת פרוייקט כמפורט בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה.

סך התשלומים אשר ששולמו למשרד אטרקצ'י החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 31 במרץ 2019 מכח התקשרויות העבר הסתכמו לסך של 5,454 אלפי ש"ח. עד ליום 31 במרץ 2019 ולמועד דוח זה לא שולמו למשרד אטרקצ'י כל תשלומים מכח ההתקשרות החדשה עמו.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי חלוקת הפרוייקטים שהועברו לטיפול משרד אטרקצ'י והפרוייקטים שהועברו לטיפול המשרדים החדשים (כמשמעות המונח בדוח העסקה) הינה בהתאם למגבלות כאמור בסעיף 12.11.2 בדוח העסקה, ולמבחנים כאמור בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה ובהתאם ליתר תנאי ההתקשרות החדשה.

### 9.4. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי המספר המזערי הנדרש של הדירקטורים בעלי המומחיות הפיננסית הינו דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, בנוסף לדח"צ אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בנוסף לדח"צ בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. בפועל, בנוסף לדח"צ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד אישור דוח זה מכהנים שני דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - ה"ה גדי קורן ואברהם אורטל.

מר גדי קורן מוסמך כרואה חשבון (C.P.A.), ומשמש כבעלים וכמנהל של מרכז ספורט גדול בישראל. מר אורטל משמש כמנכ"ל לאומי פרטנרס בע"מ, בעלת עניין בחברה, והינו שותף בקרנות השקעה גדולות.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 9 באוגוסט 2015 מונתה הגב' ליאת צאיג לדירקטורית חיצונית. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2015, דירקטוריון החברה בחן את הצהרתה של הגב' ליאת צאיג והעריך כי לאור ניסיונה של הגב' ליאת צאיג ובכלל זה נוכח ניסיונה כדירקטורית בתאגיד בתחום הפעילות של החברה, בעל היקף פעילות רחב, הגב' ליאת צאיג הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 ביוני 2018 מונתה הגב' ליאת צאיג כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים נוספות, שתחילתה ביום 23 ביולי 2018.

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

#### **9.5. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת**

לא חל שינוי מהותי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2018.

28 במאי 2019

תאריך

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

## **אאורה השקעות בע"מ**

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר השקעה בהן הינה כ- 8,683 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 170 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק,  
28 במאי, 2019.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

19,968	53,200	6,575	מזומנים ושווי מזומנים
121,052	113,057	108,862	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
28,467	38,896	25,740	חייבים ויתרות חובה
82,731	99,605	67,098	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	-	3,466	נכסי זכות שימוש
1,008,020	752,972	1,046,558	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין
712	690	783	לבנייה
			מלאי עבודות בביצוע
<u>1,260,950</u>	<u>1,058,420</u>	<u>1,259,082</u>	

נכסים לא שוטפים

32,031	28,947	32,021	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,001	1,981	2,251	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
37,206	61,451	37,571	מלאי מקרקעין לבנייה
76,108	49,415	76,483	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,942	2,562	3,838	רכוש קבוע, נטו
14,516	13,674	16,292	מיסים נדחים
-	-	918	נכסי זכות שימוש
42,192	26,958	45,857	נכסים בלתי מוחשיים
<u>207,996</u>	<u>184,988</u>	<u>215,231</u>	
<u>1,468,946</u>	<u>1,243,408</u>	<u>1,474,313</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

246,706	159,098	252,200	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
352,850	372,104	354,095	אגרות חוב
67,643	66,498	68,074	אגרות חוב הניתנות להמרה
43,629	32,324	46,199	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
57,667	28,072	54,375	זכאים ויתרות זכות
72,318	69,324	76,033	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
-	61,010	-	זכאים בגין רכישת קרקע
-	-	3,489	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
278,763	113,905	270,824	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,119,576</u>	<u>902,335</u>	<u>1,125,289</u>	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	924	התחייבות בגין חכירה
70,218	62,862	69,503	אגרות חוב
<u>70,218</u>	<u>62,862</u>	<u>70,427</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
383,420	371,727	383,420	פרמיה על מניות
(34,333)	(33,995)	(36,653)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	1,995	-	כתבי אופציה
23,935	23,946	23,935	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(161,499)	(153,091)	(159,735)	יתרת הפסד
<u>279,152</u>	<u>278,211</u>	<u>278,596</u>	

זכויות שאינן מקנות שליטה

-	-	1	
<u>279,152</u>	<u>278,211</u>	<u>278,597</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,468,946</u>	<u>1,243,408</u>	<u>1,474,313</u>	

28 במאי 2019

שטרסלר לוי  
סמנכ"ל כספיםעו"ד יעקב אטרקצ'י  
מנכ"לגדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
324,406	73,392	85,607	<b>הכנסות</b>
15	-	-	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
324,421	73,392	85,607	הכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
(302,100)	(75,144)	(74,886)	<b>הוצאות</b>
(8,319)	(2,698)	(3,516)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין
(33,642)	(7,100)	(6,583)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(16,218)	(909)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
			הוצאות אחרות
41,810	25,667	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה
			לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(318,469)	(60,184)	(84,985)	סה"כ הוצאות
5,952	13,208	622	
409	142	148	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,361	13,350	770	רווח תפעולי
2,711	779	961	<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>
(5,136)	(1,952)	(1,951)	הכנסות מימון
(2,425)	(1,173)	(990)	הוצאות מימון
3,936	12,177	(220)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(4,490)	(4,323)	1,984	מיסים על ההכנסה
(554)	7,854	1,764	רווח (הפסד) לתקופה
1,390	1,728	(2,320)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):</b>
			סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
836	9,582	(556)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018      2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

רווח (הפסד) מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(554)	7,854	1,764
-	-	-
<u>(554)</u>	<u>7,854</u>	<u>1,764</u>

סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

836	9,582	(556)
-	-	-
<u>836</u>	<u>9,582</u>	<u>(556)</u>

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

רווח (הפסד) בסיסי

(0.003)	0.041	0.009
---------	-------	-------

רווח (הפסד) מדולל

(0.003)	0.039	0.009
---------	-------	-------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
279,152	-	279,152	(161,499)	23,935	19,766	(34,333)	554	383,420	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>
1,764	-	1,764	1,764	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(2,320)	-	(2,320)	-	-	-	(2,320)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(556)	-	(556)	1,764	-	-	(2,320)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
<u>278,597</u>	<u>1</u>	<u>278,596</u>	<u>(159,735)</u>	<u>23,935</u>	<u>19,766</u>	<u>(36,653)</u>	<u>554</u>	<u>383,420</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2019</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
270,925	(158,136)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u> השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי 9 (ראה באור 2ה')
(2,809)	(2,809)	-	-	-	-	-	-	-	
268,116	(160,945)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
7,854	7,854	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,728	-	-	-	1,728	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
9,582	7,854	-	-	1,728	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
376	-	(27)	-	-	-	-	403	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
137	-	-	-	-	(25)	-	162	-	מימוש כתבי אופציה למניות
<u>278,211</u>	<u>(153,091)</u>	<u>23,946</u>	<u>19,766</u>	<u>(33,995)</u>	<u>1,995</u>	<u>554</u>	<u>371,727</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2018</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
270,925	(158,136)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u> השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי 9 (ראה באור 2 ה')
(2,809)	(2,809)	-	-	-	-	-	-	-	
268,116	(160,945)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u> הפסד לשנה
(554)	(554)	-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
1,390	-	-	-	1,390	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
836	(554)	-	-	1,390	-	-	-	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
525	-	(38)	-	-	-	-	563	-	פקיעת כתבי אופציה
-	-	-	-	-	(206)	-	206	-	מימוש כתבי אופציה למניות
9,675	-	-	-	-	(1,814)	-	11,489	-	
<u>279,152</u>	<u>(161,499)</u>	<u>23,935</u>	<u>19,766</u>	<u>(34,333)</u>	<u>-</u>	<u>554</u>	<u>383,420</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(554)	7,854	1,764
-------	-------	-------

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(409)	(142)	(148)
943	221	597
4,490	3,814	(1,984)
5,535	2,545	1,022
-	-	-
(41,810)	(25,667)	-
(31,251)	(19,229)	(513)

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הוצאות (הכנסות) מימון, נטו התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

28,142	18,287	2,537
(78,143)	(6,588)	(30,345)
14,826	(2,048)	15,633
(14,953)	(40,034)	(6,726)
(50,128)	(30,383)	(18,901)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(4,535)	(575)	(3,901)
(31,483)	(3,127)	(5,017)
-	-	380
(36,018)	(3,702)	(8,538)
(117,951)	(45,460)	(26,188)

מיסים ששולמו ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

544	8,539	12,191
(16,773)	-	(375)
(2,640)	-	(290)
(8)	-	(3)
(20,389)	(5,155)	(3,665)
(2,248)	(145)	(173)
(41,514)	3,239	7,685

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה הלוואה לחברה כלולה שינוי בפיקדונות בנאמנות השקעה בנכסים בלתי מוחשיים רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ			
	2018	2018		2019
	מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
99,065	11,456	5,502	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>	
-	-	(359)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	
93,537	-	-	פירעון התחייבות בגין חכירה	
9,675	141	-	הנפקת אגרות חוב, נטו	
(106,675)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו	
95,602	11,597	5,143	פירעון אגרות חוב	
9	2	(33)	מזומנים, נטו - פעילות מימון	
(63,854)	(30,622)	(13,393)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>	
83,822	83,822	19,968	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>	
19,968	53,200	6,575	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



**באור 1: - כללי**

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

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

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

**א. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות**

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן: "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן: "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל-IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה. בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, חושבה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים (משרדי החברה ורכבים) בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, הכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה תפעולית, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. בהתאם הכירה החברה בהתחייבות בגין חכירה בסך של 4,711 אלפי ש"ח אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה, ובמקביל בהכרה של נכס זכות שימוש בחכירה בסכום זהה. השפעת יישום התקן על הרווח התפעולי ועל היקף הוצאות המימון אינה מהותית.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה**

בחדש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן: "הפרשנות"). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה, במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו. ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**ג. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית 2015-2017**

בחדש דצמבר 2017 פרסם ה- IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים המיושמים לראשונה בדוחות כספיים אלו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019:

<u>תיקון רלוונטי</u>	<u>עיקרי התיקון</u>
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב- IFRS 3), עליו לשערך את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת לשווים ההוגן ולהכיר בהשפעה ברווח או הפסד. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשר כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**ד. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

באוקטובר 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן: "התיקון"). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד. התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. ליישום התקן לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ה. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

(1) החל משנת 2018, החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים, אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. החברה בחרה ליישם את התקן, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

השפעת יישום התקן, על מצבה הכספי של החברה, לאחר השפעת המס, הינה הקטנת העודפים ליום 1 בינואר 2018 בסך כ-2.8 מיליון ש"ח, בגין מדידת בשווי הוגן של הלוואות לחברות כלולות אשר במהות מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה הכלולה.

בעת הישום לראשונה של התקן במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד, חלה טעות ביישום התקן באופן שהשפעת יישומו, כפי שהוצגה, על מצבה הכספי של החברה, לאחר השפעת המס, הייתה הקטנת העודפים ליום 1 בינואר 2018 בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. טעות זו תוקנה במסגרת דוחות כספיים אלו.

(2) בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הוצגו במסגרת סעיף הוצאות (הכנסות) מימון, הכנסות והוצאות מימון שנזקפו בגין הלוואות שבין החברה לבין חברות מאוחדות שלה. במסגרת עריכת דוחות כספיים אלו בוטלו הכנסות והוצאות מימון אלו.

**1. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי**

בחודש מרץ 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן: "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן: "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה".

יישום של הפרשנות תביא להכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח או הפסד במועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 15. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצע למפרע. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה החברה טרם סיימה את הליך בחינת ההשלכות של יישום הפרשנות ולפיכך ממשיכה ליישם את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעבר לפיה עלויות אשראי מהוונות למלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבנייה בהתאם לעקרונות המפורטים בביאורים 2.1-2.2. יב. בדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו**

א. ביום 24 בינואר 2019 נחתם הסכם בן החברה לבין ועד אגודת בן שמן - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ במסגרתו מכר לחברה את זכויותיו באופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064 (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "ההסכם" ו"התכנית") בתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח. ביום 2 בינואר 2019 קיבלה התכנית תוקף סופי ופורסמה ברשומות ובמקביל הושלם תהליך בחירת המגרשים מול רשות מקרקעי ישראל במסגרתו בחרה החברה את המגרשים בשכונת נופי בן שמן (מגרשים 113, 119, 120, 106 - בחלקה המזרחי של העיר לוד) עליהם בכוונתה להקים את הפרויקט נשוא התכנית. בכוונת החברה להקים בשלב א' 334 יח"ד, מסחר ומבני ציבור ובשלב ב' 166 יח"ד ובסך הכל כ-500 יח"ד ב-8 בניינים. נכון למועד הדוח העמידה החברה ערבות בנקאית בסך 33 מיליון ש"ח להבטחת ההתקשרות בהסכם. העסקה נשוא ההסכם תושלם לאחר כניסה לתוקף של התב"ע ופרסומה ברשומות וכן עם השלמת העסקה מול רשות מקרקעי ישראל.

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

- ב. בחודש פברואר 2019, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינני בינוי ברחוב הטייסים 92, תל-אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). למועד אישור דוח זה חתמו כ- 83% מקרב בעלי הזכויות על הסכמי הפינוי בינוי. במסגרת הפרויקט ייהרסו 24 יחידות דיור וייבנו תחתן 85 יחידות דיור בבניין בגובה של 15 קומות. התב"ע אושרה למתן תוקף ואאורה ישראל החלה בתכנון לשם קידום הוצאת היתרי בנייה. אאורה ישראל מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2019.
- ג. בחודש פברואר 2019, השלימה החברה התקשרות, בהסכם עם בעלי זכויות של אופציה לרכישת מקרקעין, בפטור ממכרז (להלן: "האופציה"), לפיו בעלי הזכויות הסבו לחברה את האופציה וזאת בתמורה לסך של כ-14.8 מיליוני ש"ח. המקרקעין משתרעים על פני שטח של כ-9.2 דונם, נמצאים בתחום השיפוט של העיר קרית אונו, בסמוך לצומת סביון וכוללים את מגרש 27 (בשלמות) ואת מגרש 28 (בשיעור של כ-75.4%), שייעודם למגורים, לפי תכנית בניין עיר בתוקף קא/2/300. דמי החכירה המהוונים והוצאות הפיתוח בגין המגרשים ישולמו לרשות מקרקעי ישראל על ידי החברה בעת מימוש האופציה, על ידה.
- בכוונת החברה להקים על שני המגרשים פרויקט במסגרתו יוקמו 5 בניינים בני 13 קומות מעל חניון תת קרקעי הכוללים 206 יח"ד (לפני הקלות). בכוונת החברה לבקש הקלה לתוספת יח"ד מהוועדה המקומית.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 18' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בחודש אפריל 2019, החלה החברה את ביצוע עבודות ההריסה והבניה בפרויקט "אאורה סיטי בחדרה" (לשעבר פרויקט "מכבי חדרה") (להלן: "הפרויקט") וזאת לאחר קבלת היתרים חלקיים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. החברה צופה שהקמתו של הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו.
- ה. כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה בחברה ובחברות קשורות וגורמים נוספים, הוגשו תביעות ונגטו הליכים משפטיים בארצות הברית ובישראל. וכן, הוגשו תביעות נגדיות על ידי החברה כנגד התובעים האמורים. ביום 8 בינואר 2019 התקבל אצל החברה העתק מפסק דין הכולל חישוב סופי לכאורה של הפיצוי שעל החברה לשלם (להלן בסעיף זה: "פסק הדין"). מהחישוב הנכלל בפסק הדין החתום עולה, כי בית המשפט פסק כנגד החברה סכום של כ-3.37 מיליון דולר, אשר לדעת באי כוחה של החברה בארה"ב, כולל טעויות טכניות ואריתמטיות (מבלי לגרוע מטענות מהותיות שיש לחברה כנגד פסק הדין) שעשה בית המשפט בחישוב הסכומים אשר על החברה לשלם. ביום 3 בפברואר 2019 הודיעה החברה כי הגישה בקשה לתיקון פסק הדין האמור, וכן הודעה על כוונה להגיש ערעור על פסק הדין. בסמוך לאחר מועד זה הגישו התובעים הודעה על כוונת ערעור על פסק הדין. על פי עמדת באי כוחה של החברה בארצות הברית, סיכויי קבלת הערעור טובים. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולפעול אל מול מבטחיה לכיסוי התשלום כאמור על ידם. לפרטים נוספים ראו באור 17 ג. 1. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- ו. בחודש אפריל 2019, חברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ הורידה את דירוג החברה ובכלל זה את דירוג אגרות החוב של החברה ל - BBB (תחזית יציבה). בעקבות הורדת הדירוג ובהתאם לסעיף 3.7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אשר צורפו לדוח הצעת המדף של אגרות חוב (סדרה י"ב), שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) עלה בשיעור של 0.25% מעל לשיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב וזאת החל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) או עד להעלאת הדירוג, לפי המוקדם. בעקבות הורדת הדירוג כמפורט לעיל, שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) הינו 5.65%.

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

ז. ביום 30 באפריל 2019 החליט דירקטוריון החברה לקבל הזמנה מאת גוף מוסדי גדול הנמנה עם תוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, לרכישת 10 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, המהוות לאחר ההקצאה כ-4.82% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה (כ- 4.49% בדילול מלא), בדרך של הקצאה פרטית, במחיר של 207 אג' למניה. סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) בגין ההקצאה הפרטית (לפני הוצאות ההנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה ב- 20,700 אלפי ש"ח. על המניות שהוקצו בפועל ביום 15 במאי 2019 חלות מגבלות על מכירה על פי חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000.

ח. ביום 6 במאי 2019 התקבלה החלטת רשות ניירות ערך בדבר הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 8 במאי 2020, וזאת בתנאי שכל פרסום של דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך, גם בהינתן שדוח הצעת המדף אינו עונה על אחד מהמקרים שנקבעו בכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו 2016.

**י. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד)**

ביום 12 במאי 2019, השלימה החברה הנפקת 110,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ד) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017 (להלן בסעיף זה: "דוח הצעת המדף"). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 108,393 אלפי ש"ח, נטו.

קרן אגרות החוב (סדרה י"ד) תיפרע בשלושה תשלומים בשיעורים של 25%, 50% ו- 25% בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה. אגרות חוב (סדרה י"ד), שאינן צמודות ישאו ריבית שנתית בשיעור של 6.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (וכן תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיחול ביום 31 בדצמבר 2019).

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ד) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה כי תיצור ותרושום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

(1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקטים כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד האמור.

(2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה במושב (אחיסמך), פרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד בקשר עם עודפי פרויקט אחיסמך. השעבוד בקשר לפרויקט חולון 210 ופרויקט אליהו ברלין בתל אביב יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקטים אלו.

(3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווה את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת המוסד המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקטים האמורים ואת זכויותיה בהם למוסד המלווה האחר.

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

י. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד). כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות.

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כלהלן:

- (1) הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- (2) התחייבות ליחס עודפים - העודפים הצפויים לנבוע מהפרויקטים לפי "דוח אפס" יהיו בסכום השווה או העולה על שיעור של 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לרבות הריבית שנצברה בגינן.
- (3) התחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap - יחס החוב הפיננסי ל-Cap (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 83% במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

בנוסף נקבעו בשטר הנאמנות מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ד) לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כלהלן:

- (1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליוני ש"ח.
- (2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.

בסעיף זה: "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה); "חלוקה" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 24 באפריל 2019 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח ע.ג. שיופקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה י"ד).

**באור 4: - מגזרי פעילות**

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
85,607	(341)	-	341	85,607
-	-	-	-	-
622	(199)	-	199	622
148				
(990)				
1,984				
1,764				

סה"כ הכנסות המגזר  
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה  
רווח (הפסד) מגזרי

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
73,392	(342)	-	342	73,392
25,667	-	-	25,667	-
13,208	(230)	-	25,897	(12,459)
142				
(1,173)				
(4,323)				
7,854				

סה"כ הכנסות המגזר  
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה  
רווח (הפסד) מגזרי

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		אלפי ש"ח		
324,421	(1,258)	15	1,258	324,406
41,615	-	-	41,615	-
5,952	(763)	15	42,378	(35,678)
409				
(2,425)				
(4,490)				
(554)				

סה"כ הכנסות המגזר  
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה  
רווח (הפסד) מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו מיסים על ההכנסה הפסד לשנה

**באור 5: - מכשירים פיננסיים**

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2018		31 במרץ 2018		31 במרץ 2019	
שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
407,618	423,068	454,607	434,966	429,893	423,598
69,259	67,643	76,931	66,498	71,056	68,074
<u>476,877</u>	<u>490,711</u>	<u>531,538</u>	<u>501,464</u>	<u>500,949</u>	<u>491,672</u>

**התחייבויות פיננסיות**  
 אגרות חוב (\*)  
 אגרות חוב הניתנות להמרה

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



28 במאי 2019

1951

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מחודש מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2017.

1. דוח סקירה מיום 28 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 28 במאי 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 4,058 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 156 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק,  
28 במאי, 2019.

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

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

496	43,496	263
3,857	984	405
312,095	* 146,010	-
10,283	* 8,562	14,021
5,698	31,853	5,080
343,583	* 447,899	659,279
118,882	25,313	126,590
<u>794,894</u>	<u>704,117</u>	<u>805,638</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש  
יתרות חובה של חברות מוחזקות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
הלוואות לחברות מוחזקות  
מלאי בנינים למכירה

נכסים לא שוטפים

102,083	* 118,111	84,097
528	17,762	581
25,140	11,590	25,140
205	287	204
<u>127,956</u>	<u>147,750</u>	<u>110,022</u>
<u>922,850</u>	<u>851,867</u>	<u>915,660</u>

השקעות בחברות מוחזקות  
מלאי קרקעות לבניה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו

\* סווג מחדש – ראה ביאור 3.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

22,161	18,268	35,357	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
352,850	372,104	354,095	אגרות חוב
67,643	66,498	68,074	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,378	5,497	3,478	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
67,098	-	67,098	התחייבויות לבעלי קרקע
16,757	* 26,534	4,658	יתרות זכות של חברות מוחזקות
41,865	20,913	32,124	זכאים ויתרות זכות
<u>570,752</u>	<u>509,814</u>	<u>564,884</u>	

התחייבויות לא שוטפות

70,218	62,862	69,503	אגרות חוב
2,728	980	2,677	מיסים נדחים
<u>72,946</u>	<u>63,842</u>	<u>72,180</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
383,420	371,727	383,420	פרמיה על מניות
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	1,995	-	כתבי אופציה
(34,333)	(33,995)	(36,653)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
23,935	23,946	23,935	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(161,499)	* (153,091)	(159,735)	יתרת הפסד

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

<u>279,152</u>	<u>278,211</u>	<u>278,596</u>
<u>922,850</u>	<u>851,867</u>	<u>915,660</u>

\* סווג מחדש – ראה ביאור 3.

שטרסלר לוי סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י סמנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	28 במאי, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------------	------------------------------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018      2019		
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
			<b>הכנסות</b>
35,165	11,973	3,482	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הכנסות אחרות, נטו
(5,383)	7,669	1,103	
<u>1,875</u>	<u>625</u>	<u>-</u>	
<u>31,657</u>	<u>20,267</u>	<u>4,585</u>	סה"כ הכנסות
			<b>הוצאות</b>
(29,287)	(12,263)	(2,865)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות אחרות הוצאות הנהלה וכלליות
11,873	-	-	
(16,218)	(909)	-	
<u>(8,999)</u>	<u>(2,315)</u>	<u>(1,308)</u>	
<u>(42,631)</u>	<u>(15,487)</u>	<u>(4,173)</u>	סה"כ הוצאות
<u>(10,974)</u>	<u>4,780</u>	<u>412</u>	
			<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>
113	40	8	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(25,970)	(5,966)	(6,161)	
<u>39,443</u>	<u>9,433</u>	<u>7,601</u>	
<u>13,586</u>	<u>3,507</u>	<u>1,448</u>	
2,612	8,287	1,860	רווח לפני מסים על ההכנסה מסכים על ההכנסה
<u>(3,166)</u>	<u>(433)</u>	<u>(96)</u>	
(554)	7,854	1,764	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,390</u>	<u>1,728</u>	<u>(2,320)</u>	
<u>836</u>	<u>9,582</u>	<u>(556)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(554)	7,854	1,764
-------	-------	-------

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

207	67	19
3,166	433	96
5,383	(7,669)	(1,103)
3,874	2,883	961
(39,250)	(8,616)	(7,535)
(11,873)	-	-

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות  
מיסים על ההכנסה  
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות  
הוצאות מימון, נטו  
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות  
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

(38,493)	(12,902)	(7,562)
----------	----------	---------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(180)	3,521	(3,735)
(6,659)	3,335	(7,186)
65,639	315	(5,178)

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

58,800	7,171	(16,099)
--------	-------	----------

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(23,073)	(2,015)	(229)
(638)	-	(3,339)

ריבית ששולמה  
מיסים ששולמו

(23,711)	(2,015)	(3,568)
----------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(3,958)	108	(25,465)
---------	-----	----------

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



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018      2019	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

4,796	7,676	3,449
(50,028)	(13,743)	8,605
(58)	-	(18)
<u>(45,290)</u>	<u>(6,067)</u>	<u>12,036</u>

שינויים בביקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו  
השקעה בחברות מוחזקות, נטו  
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

6,992	3,099	13,196
9,675	141	-
93,537	-	-
(106,675)	-	-

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות, נטו  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

3,529	3,240	13,196
(45,719)	(2,719)	(233)

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

46,215	46,215	496
<u>496</u>	<u>43,496</u>	<u>263</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2018, 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 2018.
3. סיווג מחדש והתאמה לא מהותית של מספרי השוואה  
א. הלוואות אשר הועמדו לחברות מוחזקות ושמקורן בתמורת הנפקת אגרות החוב נכללו בסעיף השקעת החברה בחברות מוחזקות במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים. הלוואות אלו לחברות המוחזקות, הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים ולרוב הינן בתנאי פרעון מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפיכך סווגו מחדש והוצגו במסגרת הנכסים השוטפים בהתאמה להצגת אגרות החוב, במסגרת ההתחייבויות השונות.  
ב. יתרות חובה וזכות אחרות, של חברות מוחזקות, אשר הוצגו, במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה, סווגו מחדש והוצגו במסגרת סעיפים נפרדים, על גבי הדוח על המצב הכספי.  
ג. החל משנת 2018, החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים, אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. החברה בחרה ליישם את התקן, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.  
השפעת יישום התקן, על מצבה הכספי של החברה, לאחר השפעת המס, הינה הקטנת העודפים ליום 1 בינואר 2018 בסך כ-2.8 מיליון ש"ח, בגין מדידת בשווי הוגן של הלוואות לחברות כלולות אשר במהות מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה הכלולה.  
בעת הישום לראשונה של התקן במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ביניים ליום 31 במרץ 2018 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד, חלה טעות בישום התקן באופן שהשפעת יישומו, כפי שהוצגה, על מצבה הכספי של החברה, לאחר השפעת המס, היתה הקטנת העודפים ליום 1 בינואר 2018 בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. טעות זו תוקנה במסגרת דוחות כספיים אלו.
4. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד)  
ביום 12 במאי 2019, השלימה החברה הנפקת 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017 (להלן בסעיף זה: "דוח הצעת המדף"). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-108,393 אלפי ש"ח, נטו.  
קרן אגרות החוב (סדרה י"ד) תיפרע בשלושה תשלומים בשיעורים של 50%, 25% ו-25% בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה. אגרות חוב (סדרה י"ד), שאינן צמודות ישאו ריבית שנתית בשיעור של 6.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (וכן תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיחול ביום 31 בדצמבר 2019).  
להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ד) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:  
(1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקטים אאורה במושב (אחיסמך), חולון 210 ואליהו ברלין בתל אביב (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

## 4. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המשך)

(2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה במושב (אחיסמך), פרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד בקשר עם עודפי פרויקט אחיסמך. השעבוד בקשר לפרויקט חולון 210 ופרויקט אליהו ברלין בתל אביב יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקטים אלו.

(3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווה את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת המוסד המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקטים האמורים ואת זכויותיה בהם למוסד המלווה האחר.

בהתאם לטטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בטטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאי/ים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד). כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בטטר הנאמנות.

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כלהלן:

(1) הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(2) התחייבות ליחס עודפים - העודפים הצפויים לנבוע מהפרויקטים לפי "דוח אפס" יהיו בסכום השווה או העולה על שיעור של 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לרבות הריבית שנצברה בגינן.

(3) התחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap - יחס החוב הפיננסי ל-Cap (כהגדרתם בטטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 83% במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

בנוסף נקבעו בטטר הנאמנות מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ד) לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

(1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

(2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

(3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדייקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.

בסעיף זה: "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתיחסת לרווחים אלה); "חלוקה" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 24 באפריל 2019 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה י"ד).

5. ביום 30 באפריל 2019 החליט דירקטוריון החברה לקבל הזמנה מאת גוף מוסדי גדול הנמנה עם תוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, לרכישת 10 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, המהוות לאחר ההקצאה כ-4.82% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה (כ- 4.49% בדילול מלא), בדרך של הקצאה פרטית, במחיר של 207 אג' למניה. סך התמורה שהתקבלה בידי החברה (ברוטו) בגין ההקצאה הפרטית (לפני הוצאות ההנפקה בסכום לא מהותי) הסתכמה ב- 20,700 אלפי ש"ח. על המניות שהוקצו בפועל ביום 15 במאי 2019 חלות מגבלות על מכירה על פי חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000.
6. בהמשך לאמור בביאור ט'1 לדוחות הכספים השנתיים הנפרדים של החברה, בדבר הלוואות שהועמדו על ידי החברה לחברות מוחזקות, הצדדים הגיעו להסכמות לפיהן יתרות חובה של החברות המוחזקות התווספו ליתרת הלוואות שהועמדו על ידי החברה וזאת החל ביום 1 בינואר 2019. החל מאותו מועד, יתרת הלוואות הכוללת כאמור לעיל, נושאות ריבית בשיעור הריבית הממוצעת על אגרות החוב שבמחזור של החברה, בתוספת מרווח מוסכם, אשר תחויב אחת לרבעון.

-----

## יעילות הבקרה הפנימית

### דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים בחברה.

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

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

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

4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2019 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

## הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

### הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן – "הדוחות");

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכת 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: 28 במאי 2019

---

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 28 במאי 2019

לוי שטרסלר – סמנכ"ל כספים