



העיר מתעוררת מחדש

אאורה השקעות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2020

תוכן עניינים

א'	השלמות והבהרות לחלק א' - תיאור עסקי התאגיד
ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ג'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 ביוני 2020
ד'	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (בלתי מבוקרים) המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2020
ה'	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 זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

אאורה השקעות בע"מ

דוח רבעוני

לרבעון השני של שנת 2020

חלק א'

השלמות והבהרות לחלק א' – תיאור עסקי התאגיד – שצורף לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2019

בהמשך לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-026266) (להלן : "הדוח התקופתי"), מתכבדת החברה להביא הבהרות והרחבות לדוח התקופתי, וזאת בעקבות הליך בדיקת טיוטת תשקיף מדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך.

מובהר, כי האמור להלן נועד לצורך השלמה או הבהרה, לפי העניין, ואין בו כדי להחליף את המתואר בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

למונחים שלהלן תהא המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. סעיף 9.3 בחלק א' לדוח התקופתי – נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2019

עקב טעות סופר הושמט מפרק א' בדוח התקופתי מידע לגבי פרויקט טורקיז אילת. להלן גילוי בהתאם לתקנות נדל"ן יזמי:

1.1. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2019:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2019 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2019 (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2019	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				הכנסות צפויות במדידות במלאי	רווח גולמי צפוי במדידות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	
									רבעון 1 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 4 לשנת 2019	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח			
Turquoise bay	אילת	2007	2016	2019	100%	10	30,086	159	-	* 1	* 1	-	30,086	-	-	-

* כמפורט בטבלה - נחתמו הסכמי מכר, אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יחידות הדיור טרם נמסרו לרוכשים.

1.2. נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2019

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2019 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
Turquoise bay	-	15	14.9	-	-	18.9

2. סעיף 15 בחלק א' לדוח התקופתי – פרויקטים מהותיים מאד

2.1. להלן השלמת מידע בדבר מועדי התחלת עבודות ההקמה, מועדי סיום עבודות ההקמה של פרויקטים אשר הוגדרו על ידי החברה כמהותיים מאד, מתוכננים וכפי שהם בפועל:

פרויקט	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל / צפי התחלה מעודכן	צפי מועד סיום עבודות הקמה מעודכן	הסבר
HIGH הגניים התלויים - שלב ד' - מגרש 5	2016	2019	2017	2021	עיכוב שנבע בין היתר מקבלת היתר הכולל הקלות בדבר היקף יחיד
HIGH הגניים התלויים - שלב ד' - מגרש 4	2017	2020	2018	2021	
שכונת דניה בחדרה	2016	2018	טרם החל / 2020	2022	דחיה בעקבות שינוי תכנון
אונז וואלי - שלב א'	2017	2020	2017	2020	-
אונז וואלי - שלב ב'	2018	2021	2018	2021	-
אאורה רמת השרון (מתחם אילת) - שלב א'	2018	2020	2019	2022	עיכוב בקבלת היתר
אאורה סיטי בחדרה	2019	2022	2019	2023	-
אאורה במושב	2019	2021	2019	2021	-
חולון 210/370	2020	2022	טרם החל / 2020	2022	-
אליהו ברלין	2020	2022	טרם החל / 2020	2022	-
אאורה בן שמן - שלב א'	2020	2024	טרם החל / 2021	2024	-

2.2. להלן השלמת מידע בדבר מצב תכנוני קיים מול מצב תכנוני מתוכנן של פרויקטים אשר הוגדרו על ידי החברה כמהותיים מאד:

2.2.1. סעיף 15.7 בחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט אאורה סיטי בחדרה

מצב תכנוני קיים פרויקט ליום 31.12.2019			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	33,300	333 (חלק החברה 311)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	4,200 (חלק החברה 3,816)	-	מ"ר עיקרי
שטחי משרד	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

מצב תכנוני מתוכנן לפרויקט ליום 31.12.2019			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	42,433	433 (חלק החברה 411)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	2,770 (חלק החברה 3,816)	-	מ"ר עיקרי
שטחי משרד	1,430	-	מ"ר עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

2.2.2. סעיף 15.11 בחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט אליהו ברלין

מצב תכנוני קיים פרויקט ליום 31.12.2019			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	3,750	30 (11-12 חלק החברה)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	-	-	-
שטחי משרד	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

מצב תכנוני מתוכנן לפרויקט ליום 31.12.2019			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,048	41 (22-23 - חלק החברה)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	-	-	-
שטחי משרד	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

2.3. להלן השלמת מידע בדבר מחיר למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושבו ההכנסות הצפויות מיחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בכל אחד מהפרויקטים אשר הוגדרו על ידי החברה כמהותיים מאד :

שם הפרויקט ומיקומו	מחיר למ"ר לפיו חושבו ההכנסות הצפויות
HIGH הגנים התלולים - שלב ד'	16.6
שכונת אחוזת דניה	11.9
אונו וואלי - שלב א'	20.6
אונו וואלי - שלב ב'	19.7
אאורה רמת השרון - שלב א'	19.7
אאורה סיטי בחדרה	13.7
אאורה במושב - אחיסמך	11.3
מגרש 210, ח/370	18.7
אליהו ברלין	40.0
אאורה בן שמן - שלב א'	15.2

2.4. להלן תיקוני טעות סופר לטבלאות הרווחיות הגולמית שנכללו תחת הפרויקטים המהותיים מאד :

HIGH הגנים התלולים - שלב ד'			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
457,219 *	513,025	520,607	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
381,239	466,802	446,786	עלויות פרויקט צפויות
75,980 *	46,223	73,821	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
1,211	5,107	13,366	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"הס
16% *	9%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

* נתונים אשר עודכנו בשל טעות סופר.

הסבר לשינויים בשיעורי הרווח הגולמי בין השנים 2017-2019 :

שנה	הסבר
2019	שיעור רווח גולמי חושב "מחדש" לאחר אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן. כמו כן, בכל דוח תקופתי החברה בוחנת מחדש את היקף ההכנסות הצפויות והעלויות הצפויות בכל אחד מהפרויקטים ומעדכנת בהתאם.
2018	עדכון הכנסות ועלויות בין שנת 2017 לשנת 2018 נובע מתוספת של 50 יח"ד בפרויקט. עלויות הפרויקט הצפויות כללו אודמן בגין עלויות אשראי. לכן, שיעור הרווח הגולמי שחושב, הינו בהינתן היוון עלויות האשראי.
2017	עלויות הפרויקט הצפויות כללו אומדן בגין עלויות אשראי. שיעור הרווח גולמי שחושב הינו בהינתן היוון עלויות האשראי.

אונו וואלי			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
932,962	969,666	1,003,550	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
* 754,656	820,498	810,956	עלויות פרויקט צפויות
* 178,306	149,168	192,594	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
4,813	30,275	68,764	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"הס *
19%	15%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

* נתונים אשר עודכנו בשל טעות סופר.

הסבר לשינויים בשיעורי הרווח הגולמי בין השנים 2017-2019 :

שנה	הסבר
2019	שיעור רווח גולמי חושב "מחדש" לאחר אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן. כמו כן, בכל דוח תקופתי החברה בוחנת מחדש את היקף ההכנסות הצפויות והעלויות הצפויות בכל אחד מהפרויקטים ומעדכנת בהתאם.
2018	קיטון בשיעור הרווח הגולמי בעקבות עדכון עלויות לאחר חתימה על הסכמי קבלן. עלויות הפרויקט הצפויות כללו אודמן בגין עלויות אשראי. לכן, שיעור הרווח הגולמי שחושב, הינו בהינתן היוון עלויות האשראי.
2017	עלויות הפרויקט הצפויות כללו אודמן בגין עלויות אשראי. לכן, שיעור הרווח הגולמי שחושב, הינו בהינתן היוון עלויות האשראי.

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

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 30 ביוני 2020 (להלן: "מועד הדוח על המצב הכספי") ולתקופה של שישה 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 2019 שפורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-026266) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2019") 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 "מסורתית" ובנוסף, החברה הקימה ומפעילה מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ביעוד למגורים ברומניה ובהונגריה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.

החברה הינה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט. בנוסף זכתה החברה בשנת 2018 בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 41 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 15,500 יח"ד יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 11,700 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 31 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 13,900 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 10,200 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 25,000 מ"ר (כ- 10,000 מ"ר בפרויקטים שבביצוע). החברה בוחנת עבור כל מתחם האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם כנכס מניב.

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. בחודש יוני 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויות במקרקעין בפרדס חנה ובצומת סביון קרית אונו ובחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויות במקרקעין בפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב. למידע נוסף, ראו סעיף 2.5 להלן.

ביום 24 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, החברה המשיכה לפעול להקים קרן ריט במסגרת של חברה ייעודית אשר בכוונתה להנפיק מניותיה לציבור ואשר לא תהיה בשליטת החברה. קרן הריט תוכל, בין השאר, לרכוש מהחברה מקבצי יחידות דיור ו/או מרכזים מסחריים ו/או מעונות סטודנטים במטרה להשכירם. החברה היעודית - חברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "קרן הריט") פרסמה ביום 30 באוגוסט 2020 תשקיף לגיוס ראשוני מהציבור בהיקף של 220 מיליון ש"ח תמורת מניות ואופציות.

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרויות במספר הסכמים מותלים עם קרן הריט לרבות הסכמי מכר, הסכם ניהול, הסכם שרותי יזום והסכם הסדרת פעילות. ההסכמים המצוינים לעיל מותלים בין היתר בהשלמת הנפקה ראשונית של מניות וכתבי אופציה של קרן הריט לציבור ורישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתוך 3 חודשים (90 יום) ממועד חתימת הסכמים. לא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, ההסכמים יהיו בטלים ומבוטלים.

בהתאם להסכמי המכר החברה תמכור (באמצעותה או באמצעות חברות מוחזקות שלה) לקרן הריט 252 יח"ד, כ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו) ואת הזכויות במעונות הסטודנטים בקריית אונו בתמורה כוללת של כ- 610 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם הניהול בין החברה (באמצעות חברה מוחזקת, להלן: "חברת הניהול") לבין קרן הריט, החל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, ליווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לקרן הריט, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון שירותי מנכ"ל, מנהל כספים, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים והכל בתמורה לדמי ניהול שנתיים (בתוספת מע"מ כדין) בסך של 0.6% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט עד לסך של 1 מיליארד ש"ח ו- 0.5% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט העולה על סך של 1 מיליארד ש"ח, והכל בהתאם לשווי נכסי הנדל"ן כפי שיהיו מוצגים בדוחות הרבעוניים של קרן הריט (לפני פחת). בנוסף נקבעו במסגרת הסכם הניהול תנאים להקצאת אופציות לחברת הניהול.

במסגרת הסכם שירותי יזום בין חברת הניהול לבין קרן הריט במסגרתו, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ייזום מקום בו החליטה קרן הריט על ביצוע פרויקט לדירור להשכרה ובכלל זה, ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום. בתמורה לשירותי הייזום, קרן הריט תשלם לחברת הניהול דמי ניהול יזום בסכום כפי שיקבע בסעיף ה"תקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס של השמאי מטעם הגוף הפיננסי המלווה שלא יעלה על 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט וכפי שיעודכן מעת לעת.

כמו כן נחתם הסכם עם קרן הריט במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לקרן הריט לרכישת נכסים מהחברה; (3) שימוש של קרן הריט בשמה של החברה.

למידע נוסף בקשר עם התקשרות החברה עם קרן הריט ראו ביאור 3 יח. בדוח הכספי המאוחד.

השפעת התפרצות נגיף הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש יולי 2020, ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 6%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשייה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע. בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השנייה של שנת 2020.

קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרויקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

על פי סקירות הכלכלן הראשי במשרד האוצר², בחודש מרץ 2020 נרשמה ירידה חדה במספר עסקאות מכר דירות, כאשר אלו הסתכמו ב-6.6 אלף דירות, ירידה של 32% בהשוואה למרץ 2019 וירידה של 29% בהשוואה לחודש

¹ התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, 6 ביולי 2020.

² סקירות ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר: מרץ 2020, שפורסם ביום 12 במאי 2020 ויוני 2020 שפורסם ביום 13 ביולי 2020.

פברואר 2020. מנגד בחודש יוני 2020, לראשונה מאז פרוץ משבר הקורונה נרשם גידול בעסקאות מכר דירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. סך העסקאות בחודש יוני 2020 עמד על 10.9 אלף, גידול של 16% בהשוואה ליוני אשתקד (11% גידול בהיקף העסקאות בשוק החופשי).

בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נחתמו 164 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 170 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. להלן פירוט של היקף הסכמי המכר שנחתמו בפילוח דו חודשי (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

	ינואר - פברואר	מרץ - אפריל	מאי - יוני	יולי - אוגוסט	סה"כ
2020	58	32	74	56	220
2019	38	87	45	64	234

יצוין כי בהתאם לפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 ביולי 2020 עולה כי מחירי העסקאות (דירות חדשות ויד שניה) שבוצעו בחודשים אפריל ומאי 2020 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו אשתקד באותה תקופה עלו ב-2%. מנגד מחירי העסקאות (דירות חדשות ויד שניה) שבוצעו בחודשים אפריל ומאי 2020 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מרץ אפריל 2020 ירדו ב-0.7% ומחירי העסקאות של דירות חדשות בלבד באותן תקופות ירדו בשיעור של 1.2%.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שיערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה. על פי סקירת הבורסה לניירות ערך, הגיוסים הערים בשוק איגרות החוב בחודשיים הראשונים של 2020, נבלמו כמעט לחלוטין במרץ והתחדשו בחודש אפריל והסתכמו בכ- 6.1 מיליארד שקל. בסיכום המחצית הראשונה של שנת 2020 עולה כי סך גיוסי החוב הסכמו בכ- 30 מיליארד ש"ח לעומת כ- 31.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מרבית הגיוסים בוצעו באג"ח עם דירוג גבוה מקבוצת "A".

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממשרש ניירות הערך שלה.

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרוייקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונז וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 180-200 מיליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגיעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה כאמור לעיל השלימה התקשרות בהסכם למכירת 3 נכסי מקרקעין. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות ולפני מיסים) הצפויה ממכירת נכסים אלו מסתכמת לסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.1 להלן, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 42 מליון ש"ח.

דירקטוריון החברה והנהלת מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרוייקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על תזרימי המזומנים שינבעו לחברה ממימוש הנכסים כאמור וכן על הפעולות שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת בחודשים אפריל - מאי 2020 תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרוייקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרוייקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

לפרטים בדבר הדיון שערך דירקטוריון החברה, במסגרתו בחן דירקטוריון החברה את תזרים המזומנים החזוי ואת ההנחות ששימשו בעריכתו לאור ההשפעות האפשריות של משבר הקורונה על החברה כאמור לעיל, ראו סעיף 5 להלן.

למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את היקף משבר הקורונה והשפעתו על החברה באופן מהימן. החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה, ההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה, ובכלל זה מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי החברה זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן זמינות כח אדם והעבודה באתרי החברה, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת המשבר הכלכלי ומשכו בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשוקי ההון, במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

למועד אישור דוח זה, 7 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע (ושיווק). להערכת החברה, במהלך שנת 2020 יושלמו הליכי התכנון והרישוי בגין ארבעה פרויקטים נוספים בהם החל השיווק, שיאפשרו לחברה להתחיל את פעולות ההקמה והביצוע. פרויקטים אלו כוללים 3,293 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 2,676 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,306 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 782 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 125 מיליוני ש"ח בלבד. למידע נוסף ראו סעיף 2.2 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 12 יחידות דיור בלבד בשלושה פרויקטים בישראל שהקמתם הסתיימה. החברה ממשיכה לפעול למכירת יחידות דיור אלו.

בשנים עשר החודשים עובר למועד הדוח, צפויים 3 פרויקטים נוספים להיות זמינים לבניה. פרויקטים אלו כוללים 403 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 261 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 140 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו סעיף 2.3 להלן.

כמפורט לעיל, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נחתמו 164 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 170 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין עוד כי לאחר מועד הדוח ועד לאישורו נחתמו עוד 56 חוזים לרכישת יחידות דיור (לעומת 64 חוזים בתקופה המקבילה אשתקד).

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 30.6.2020 ³	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.6.2020	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ⁴	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.6.2020	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
(באלפי ש"ח)											
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	יהוד מונוסון	67%	299	249	186	372,474	73,243	21,768	51,475	6	2021
		25%									
אונו וואלי [פינוי בינוי]	קריית אונו	87%	672	456	322	652,850	151,505	64,723	86,782	10	2020
		33%									2021
ח - 300											
אאורה במושב - אחיסמך											
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	רמת השרון	96%	217	217	206	289,683	74,566	26,070	48,496	9	2020
		37.5%									2021
אאורה סיטי בחדרה	חדרה	9%	240	176	112	221,671	50,750	2,465	48,285	3	2022
		3%									2023
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	רמת גן	3%	240	160	114	182,651	34,734	437	34,297	3	2023
		3%									2023
שכונת אחוזת דניה	חדרה	-	82	82	26	29,634	10,110	-	10,110	-	2022
		-									2022
אאורה בן שמן - שלב א'	לוד	-	334	334	172	248,865	85,349	-	85,349	6	2024
		-									2024
אאורה בן שמן - שלב ב'	לוד	-	166	166	17	25,305	37,695	-	37,695	8	2024
		-									2024
מגרש 210, ח/370	חולון	-	40	36	12	32,960	13,463	-	13,463	4	2022
		-									2022
אאורה רמת חן	רמת גן	-	522	359	12	26,831	164,797	-	164,797	2	2025
		-									2025
סה"כ											

* בפרויקט הנ"ל החלו עבודות הביצוע (הריסה, חפירה ודיפון). אומדן לגבי שיעור ההשלמה אינו מוצג מכיוון שעדיין לא התהוו התנאים להכרה בהכנסה.

** בפרויקט הנ"ל יחידת דיור משותפת לחברה ולצד שלישי, בעלותה של החברה בה היא 10%.

³ בנטרול חוזים שבוטלו.

⁴ הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נטרלו רווחים צפויים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

2.2.1. מידע נוסף

א. ח' - 300, חולון

ביום 10 באוגוסט 2020 נתקבל מאת עיריית חולון טופס 4 עבור הפרויקט בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981. בכוונת החברה להתחיל באכלוס הדירות בסמוך למועד אישור דוח זה.

ב. מתחם הרא"ה ברמת גן [פינוי בינוי]

ביום 10 בדצמבר 2019 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2020 החלה החברה בהקמתו. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-119959) וביום 23 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008158), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ג. מגרש 210, ח/370 - חולון

החברה הגישה בקשה להיתר בניה, וצופה לקבל היתר בניה לפרויקט ולהתחיל בעבודות הביצוע במהלך המחצית השנייה של 2020. בחודש דצמבר 2019 החל שיווק יח"ד בפרויקט ונחתם הסכם ליווי לפרויקט עם מוסד פיננסי.

ד. אאורה רמת חן - רמת גן

שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והחברה צופה שתחל בהקמת הפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010300), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד אישור דוח זה לחברה הסכמות עם בנק מלווה בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ולהערכת החברה הסכם ליווי צפוי להיחתם עד לסוף שנת 2020.

2.3. פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד 30 ביוני 2021

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ⁵	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
אליהו ברלין **	תל אביב	41	22	21,598	ל.ר.	24
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי] *	רמת גן	198	135	56,803	90%	42
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	104	61,377	100%	36
סה"כ		403	261	139,778		

* במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
 ** ביום 17/6/2020 התקבל היתר בניה בפרויקט הנ"ל.

2.3.1. מידע נוסף

א. אליהו ברלין

החברה צופה כי תחל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 וכי תקבל היתר בניה לפרויקט ותחל בעבודת הביצוע עד לסוף שנת 2020.

בחודש יוני 2020 קיבלה ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב החלטה למתן היתר בתנאים ואישרה את בקשת החברה להקלות ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט אליהו ברלין, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור במבנה, מתוכן תשווק החברה כ-23-22 יחידות דיור (בהתאם להסכמי הקומבינציה שייחתמו).

⁵ בהתאם לדוחות שמאי.

ב. ההסתדרות מתחם א' - גבעתיים

פרויקט פינני בינוי בשכונת תל גנים בגבעתיים במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 24 קומות הכולל 164 יח"ד מתוכן הוקצו 60 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים, וזאת מעל קומת קרקע מסחרית וציבורית ששטחה הכולל כ-800 מ"ר. החברה צופה כי תחל בשיווק יחידות הדור בפרויקט במהלך המחצית השניה של שנת 2020.

2.4. 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
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	100%
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קריית אונו	276	180	93%
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו-ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	93%
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	450	336	90%
רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	556	383	80%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	400	285	78%
מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	204	156	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,500	1,213	70%
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' [פינוי בינוי]	תל אביב	290	144	67%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	455	318	65%
מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	1,000	736	60%
מתחם דפנה [פינוי בינוי]	תל אביב	208	*139	60%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	620	456	60%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1,000	782	60%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	96	64	53%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
גני ליבנה [פינוי בינוי]	תל אביב	1,100	770	50%
מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	310	274	32%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	22%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	18%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	550	404	-
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	266	191	-
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	530	356	-
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	200	156	ל.ר.
מע"ר 3 ⁶	לוד	322	320	ל.ר.
כרכום - הרחבה	מושב כרכום	200	200	ל.ר.
סה"כ		11,775	8,746	

* 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

2.4.1. מידע נוסף

א. מתחם חנקין - חולון [פינוי בינוי]

בחודש ינואר 2020 אאורה ישראל נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם ברחוב יהושע חנקין בחולון. המתחם כולל 5 "מבני רכבת" ישנים אשר כוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות (להלן: "המתחם"). החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנן עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חולון. לפרטים

⁶ חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. הנתונים מוצגים בשיעור של 100%. החברה מקדמת תכנית במסגרתו יוקמו 322 יח"ד + 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. התכנית טעונה אישור הועדה המחוזית. יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד הצטרפה לחברה כמגישה של התכנית, ונתנה המלצתה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד התכנית. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 103855-01-2019), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005494), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ב. מתחם ברוריה - ירושלים [פינוי בינוי]

בחודש פברואר 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב ברוריה בירושלים (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 4 "מבני רכבת" ישנים בני 56 יחידות דיור. החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל-56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל שיתאפשר. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. מתחם קרית אליעזר - חיפה [פינוי בינוי]

בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל-218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017908), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ד. מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]

בחודש פברואר 2020 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב את התוכנית למתן תוקף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014218), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ה. עסקת קומבינציה - נתניה

בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעל רוב הזכויות בקרקע במערב העיר נתניה בסמיכות לקו החוף ולפרויקט "מאריס" של החברה. בתמורה ימסרו 32% מיחידות הדיור שיבנו לבעלי הקרקע.

נכון למועד דוח זה, ייעוד הקרקע הינו למגורים, אולם נדרשת הכנת תכנית בניין עיר להגדלת זכויות בניה והגדלת כמות יחידות הדיור לכ- 200 יחיד. להערכת החברה ייזום התכנית החדשה יארך כ- 3 שנים ועם אישור התכנית יהיה ניתן להתחיל בבניה. החברה בוחנת את האפשרות להרחיב את הפרויקט לחלקות סמוכות נוספות כך שייטכן והפרויקט יגדל בעתיד. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088308), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ו. מתחם שז"ר, תל אביב [פינוי בינוי]

בחודש אוגוסט 2020 נבחרה חברת אאורה ישראל במכרז אותו הוציאו ב"כ הדיירים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגורים בשכונת נווה עופר, רחוב שז"ר 53-73 בתל אביב. במסגרת המכרז, בעלי הדירות הוותיקים יזכו לדירה חדשה במתחם שייבנה בתוספת שטח, מרפסת שמש וחניה. חתימה על הסכמים עם הדיירים כפופה לנוסח משפטי שיוסכם בין הצדדים. במסגרת הפרויקט תקדם החברה תכנית בניין עיר (תב"ע) לכ- 530 יחידות דיור במקום 174 הדירות הקיימות כיום במתחם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088923), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם ובדבר היקף יחידות דיור שימכרו הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א)

מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקט פינני-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחופף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או 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 איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה לשנת 2019.

2.5. פירוט בדבר התקשרות בעסקאות למכירת זכויות במקרקעין

2.5.1. זכויות במקרקעין בפרדס חנה

אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אאורה ישראל"), התקשרה ביום 16 ביוני 2020 בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים למכירת זכויותיה במקרקעין בשטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור (להלן: "הקרקע") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-14.6 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה") בתוספת מע"מ.

בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר שולמו לחברה סך השווה ל-30% מהתמורה, בצירוף החזר הוצאות תכנון בהן נשאה אאורה ישראל. עם העברת יתרת התמורה לאאורה ישראל עד ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2020, תועבר החזקה בקרקע לרוכשים.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.

2.5.2. זכויות במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו

סי.י. אבן יזמות בע"מ (להלן: "סי.י. אבן"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, השלימה ביום 24 ביוני 2020 התקשרות בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי-קשורים למכירת זכויותיה במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו וזאת בתמורה לסך של כ-151 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובנוסף תמורה מותנית מקסימלית של בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביוני 2020 שולמו לחברה סך של 126.8 מיליון ש"ח. סך של 106 מיליון ש"ח שימש לתשלום דמי החכירה לרשות מקרקעי ישראל כנגד מימוש האופציה במקרקעין שהוקנתה לסי.י. אבן [ראו ביאור 7 ו' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019]. סך של 20.8 מיליון ש"ח שימש לפרעון הלוואה שקיבלה סי.י. אבן למימון רכישת האופציה במקרקעין ותשלום מקדמת דמי פיתוח. יתרת התמורה בסך של כ-24 מיליון ש"ח (מתוכה שולם לרשות המסים מס רכישה בסך של כ-7 מיליון ש"ח) שולמה לחברה בסמוך לאחר מועד הדוח.

בנוסף בהתאם להוראות הסכם המכר, סי.י. אבן תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין כל דירה נוספת (מעבר ל-178 דירות אשר ניתן להקים ע"ג המקרקעין מכוח תכנית שבתוקף) שתאושר במקרקעין מכוח החלטת הקלת שבס (להלן: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ-10 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.

להערכת החברה, ככל ויאושרו מלוא ההקלות המצוינות לעיל החברה צפויה להכיר ברווח נוסף של כ-4 מיליון ש"ח.

2.5.3. זכויות במקרקעין בשינקין מלצ'ט בתל אביב

אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה ביום 3 באוגוסט 2020 בהסכם למכירת מקרקעין בשטח כולל של כ- 587 מ"ר בפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב בתמורה לסך של כ- 45,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם האמור, התמורה לחברה תשולם עד ליום 15 באוקטובר 2020. לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי על סך כ- 17,500 אלפי ש"ח בגין הנכס אותה תפרע החברה במסגרת העסקה. בעקבות מכירת הזכויות כאמור, צפויה החברה להכיר ברווח בסך שאינו מהותי.

המידע המובא בסעיף 2.5 זה בדבר השפעת מכירת הזכויות במקרקעין על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות הרווח הצפוי לחברה לאחר השלמת העסקאות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שהעסקאות יושלמו ו/או ככל שיחולו שינויים אחרים בתנאי ההסכם.

2.6. גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

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

3. המצב הכספי

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה (30 ביוני 2020 מול 31 בדצמבר 2019)
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	20,790	34,192	למידע לגבי המקורות והשימושים במזומנים ושווי מזומנים בתקופה - ראו פירוט בסעיף 5 להלן.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	108,684	106,613	עיקר היתרה מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים ומקורה בתקבולי מקדמות מאת רוכשי יחידות דיור. היתרה כוללת בנוסף סך של 29 מיליון ש"ח שיועדו על ידי החברה להשלמת רכישת הקרקע בבן שמן.
חייבים ויתרות חובה	53,045	32,057	הסעיף כולל בעיקרו יתרת מס הכנסה, שבח ומע"מ (מוסדות) בסך של 10,569 אלפי ש"ח, הוצאות מראש בסך של 4,608 אלפי ש"ח, וכן יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות, חובות פתוחים של לקוחות ואחרים. הגידול ביתרה נובע מהכרה בהכנסות לקבל בסך של 25,279 אלפי ש"ח בגין תמורת מכירת הנכסים (ראו סעיף 2.5 לעיל) שנכון למועד הדוח טרם שולמה.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	239,330	109,124	הגידול ביתרה נובע מגידול משמעותי בהיקף ההכרה בהכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.
מלאי בניינים למכירה	1,023,507	1,020,012	עיקר הגידול ביתרת המלאי נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.
מלאי עבודות בביצוע	784	784	
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,772	35,045	היתרה כוללת השקעה בשתי חברות כלולות. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואה שהועמדה על ידי החברה לחברה כלולה וכן מחלק החברה ברווחי חברה כלולה ברומניה.
חייבים ויתרות חובה	1,401	1,380	
מלאי קרקעות לבניה	54,066	66,808	עיקר הקיטון ביתרה נובע מגריעת הזכויות במקרקעין בצומת סביון בעקבות מכירתן (ראו סעיף 2.5 לעיל).
נדל"ן להשקעה בהקמה	91,505	90,253	בהתאם לחוות דעת שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה בתקופה.

רכוש קבוע נטו	5,626	5,972	
מסים נדחים	19,255	23,939	ראה סעיף הוצאות מסים בהסברי תוצאות הפעילות בסעיף 4 להלן.
נכסי זכות שימוש	4,151	4,812	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה יתרת נכסי זכות שימוש. ראו ביאור 2. יח בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
נכסים בלתי מוחשיים	56,842	56,594	היתרה כוללת את השקעת החברה במעונות הסטודנטים בקרית אונו ומוניטין.
סה"כ נכסים	1,714,758	1,622,107	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	434,332	348,635	הגידול ביתרה נבע מאשראי שהועמד לחברה במסגרת הליווי הפיננסי למימון פרויקטים בבנייה שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים בעיקרם אונו וואלי ויהוד ד'.
אגרות חוב	415,310	409,621	בתקופת הדוח לא חל שינוי ביתרת אגרות החוב למעט הפחתת ניכיון.
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	34,257	בתקופת הדוח הומרו 2,600,324 ע.נ. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה את יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג).
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	76,265	63,264	
זכאים ויתרות זכות	43,964	34,888	היתרה כוללת בעיקרה הפרשה בגין תביעות משפטיות בסך כולל של 7,721 אלפי ש"ח, הוצאות לשלם בסך של 31,619 אלפי ש"ח, ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 2,109 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2019 – 2,738 אלפי ש"ח) וכן התחייבות בגין שכר ונלוות ואחרים. הגידול ביתרה נובע מהכרה בהוצאות לשלם (בעיקר מס רכישה) בעקבות השלמת רכישת הזכויות במקרקעין מול רמ"י בצומת סביון.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	61,915	78,514	
התחייבות בגין חכירה	4,315	4,584	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה התחייבות בגין חכירה. ראו ביאור 2 יח. בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
התחייבות לבעלי קרקע	234,987	202,022	היתרה כוללת התחייבות למתן שירותי בנייה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פינוי בינוי של החברה. הגידול ביתרה נובע מרישום התחייבות כאמור בפרויקט הרא"ה.
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	373	
אגרות חוב	125,808	130,165	ראו סעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון	317,862	280,337	הגידול בהון מהנפקת מניות וכתבי אופציה בסך של 18,932 אלפי ש"ח, מהמרת 2,600,324 ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג) למניות וכן מרווח כולל בתקופה בסך של 14,817 אלפי ש"ח.
<u>סה"כ התחייבויות והון</u>	<u>1,714,758</u>	<u>1,622,107</u>	

יחסים פיננסיים

<u>ליום 31 בדצמבר 2019</u>	<u>ליום 30 ביוני 2020</u>	
1.1	1.1	יחס שוטף
17.3%	18.5%	יחס ההון לסך המאזן
21.4%	22.4%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע

4. תוצאות הפעילות

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

סעיף	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (30 ביוני 2020 מול 30 ביוני 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	347,561	83,304	509,729	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הכירה החברה בהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בצומת סביון ובפרדס חנה (ראו סעיף 2.5 לעיל) בהיקף כולל של 168,348 אלפי ש"ח. בנוסף חל גידול בשיעור של כ- 115% בהיקף ההכנסות ממכירת יחידות דיור לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות. למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.2 ונספח א' לדוח זה.
הכנסות אחרות	759	-	1,093	הכנסות אחרות כוללות דמי שכירות שמקורן בהפעלת מעונות הסטודנטים בקרית אונו החל מחודש אוקטובר 2019.
סה"כ הכנסות	348,320	83,304	494,325	
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין	(309,123)	(75,753)	(447,723)	היתרה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 כוללת את עלות זכויות במקרקעין בצומת סביון ובפרדס חנה שנמכרו (ראו סעיף 2.5 לעיל) בהיקף כולל של 152,805 אלפי ש"ח. עלות המכר של יחיד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרוייקטים השונים. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות.
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(4,305)	(2,827)	(14,810)	הגידול בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעלויות משמעותיות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרויקטים השונים של החברה ובעיקר אאורה רמת חן.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,106)	(7,261)	(27,916)	הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מפעולות התייעלות משמעותיות שבוצעו שהביאו לקיטון בעלויות שכר בסך של כ- 600 אלפי ש"ח, שירותים מקצועיים בסך של כ- 400 אלפי ש"ח ועלויות משרדיות

ואחרות בסך של כ- 450 אלפי ש"ח.				
ההוצאות בתקופה כוללות עלויות משפטיות שנתהו בגין תביעה בארה"ב (ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019).	(112)	-	(241)	הוצאות אחרות
בתקופת הדוח לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה	11,261	4,060	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
	(463,519)	(81,781)	(318,775)	סה"כ הוצאות
היתרה כוללת בעיקרה את חלק החברה ברווחי חברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי בבוקרשט, רומניה.	1,776	5	97	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בהוצאות המימון נטו של החברה נובע מגידול בהיקף האשראי בפרויקטים שבליוי וכן בהיקף אגרות החוב שבמחזור.	(33,304)	(7,757)	(9,946)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	3,503	1,067	(4,699)	מיסים על ההכנסה
	3,497	(5,162)	14,997	רווח (הפסד) לתקופה
לחברה השקעות בחברות מוחזקות ברומניה שדוחותיהן ערוכים במטבע חוץ. הסעיף כולל הפרשים הנוצרים מתרגום דוחותיהן לש"ח. למידע בדבר השינוי בשער החליפין של האירו ראו סעיף 7.2 להלן.	(4,447)	(125)	(180)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(950)	(5,287)	14,817	רווח (הפסד) כולל לתקופה

תזרימי המזומנים

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו ב- 23,396 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בסך של 25,612 אלפי ש"ח וכן לתשלומים בגין מסים וריבית בסך של 19,156 אלפי ש"ח בניכוי הרווח התזרימי של החברה בתקופה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019, הסתכמו ב- 73,907 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי בסך של 46,861 אלפי ש"ח וכן לתשלומים בגין מסים וריבית בסך של 18,177 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 182,063 אלפי ש"ח. סך של 113,263 אלפי ש"ח שימשו להגדלת ההון החוזר התפעולי וסך של 62,137 אלפי ש"ח שימשו לתשלומים בגין מסים וריבית.

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 הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט).

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו ב- 2,794 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מקיטון במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 7,450 אלפי ש"ח (בעיקר בעקבות משיכת עודפי פרויקט ח-300) בקיזוז השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של 4,364 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו ב- 10,144 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מגידול במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 5,140 אלפי ש"ח והשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של 2,214 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 3,388 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 8,118 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 3,107 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 2,153 אלפי ש"ח. מנגד שוחררו מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 14,439 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכמו ב- 18,117 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 31,633 אלפי ש"ח ומהנפקת מניות וכתבי אופציה בסך של 18,932 אלפי ש"ח בקיזוז 31,960 אלפי ש"ח ששולמו במסגרת פרעון אגרות חוב להמרה.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 הסתכמו ב- 133,706 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך של 108,393 אלפי ש"ח, מגידול באשראי לזמן קצר בסך של 39,814 אלפי ש"ח ומהנפקת מניות בסך של 20,488 אלפי ש"ח, מנגד החברה פרעה אגרות חוב בסך של 34,560 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 199,921 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקר במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 101,944 אלפי ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של 226,615 אלפי ש"ח ומתמורה מהנפקת מניות בסך של 20,488 ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של 147,243 אלפי ש"ח.

מקורות המימון

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

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2020 שהסתכם בסך של כ- 175,052 אלפי ש"ח ובסך של 328,644 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

יצויין כי הלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היוזמית 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 את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם, פרעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם והכל בשים לב להשפעות האפשריות מהתפשטות נגיף הקורונה (ראו סעיף 1 לעיל). הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, 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 והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוב בנקאי (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2019.

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. הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחריה

ביום 2 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה⁷, להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,456,379 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,456,379 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,456,379 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,075 אלפי ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך נטו של 18,932 אלפי ש"ח.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצי, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.

6.2. תשקיף מדף

ביום 9 באוגוסט 2020 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א (ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כפי שיהיו באותה עת.

6.3. למידע בדבר בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב שהומצאה לחברה בחודש יוני 2020, לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999 - ראו ביאור 3 ט. בדוח הכספי.

6.4. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. יצוין, כי החברה כבר שילמה בעבר את מלוא הפיצויים שכבר נפסקו לחובתה במסגרת התביעה האמורה. עוד יצוין, כי החברה לומדת את משמעות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעות הכספית הנובעת ממנה. למידע נוסף ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-007876) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

⁷ מתאריך 9 במאי 2017, אשר פורסם על ידי החברה ביום 8 במאי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-038236) כפי שהוארך עד ליום 78.5.2020 וכן כפי שהוארך לאחר מכן עד ליום 8 ביולי 2020 בהתאם לתקנות שעת חירום (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף-2020 ולהודעת סגל רשות ניירות ערך מיום 1 באפריל 2020 בדבר הארכת תקופת תשקיף מדף ("תשקיף המדף").

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 2019 (פרטים נוספים על התאגיד) וכן סעיף 9.4 להלן.

7.2. תיאור סיכונים השוק

חשיפה למדד תשומות הבניה

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.17% לעומת עליה בשיעור של כ- 1% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 חלה ירידה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.17% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.2% 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 3.0% לעומת ירידה בשיעור של כ- 5.4% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 0.45% לעומת ירידה בשיעור של כ- 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.4 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד.

סיכונים נוספים הנובעים מסביבת העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. 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. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

לתיאור מדיניות החברה בקשר לניהול סיכונים שוק ראו סעיף 7.3 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

8. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

לא חל שינוי מהותי ביחס לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2019 ביחס לאגרות החוב של החברה, למעט האמור להלן, המהווה גם גילוי הנדרש על פי שטרי הנאמנות של כל אחת מהסדרות הרלוונטיות:

8.1. דירוג

אגרות החוב מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג. לפרטים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-034441) וביום 29 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-068328), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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"ב, י"ד ו-ט"ו), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***		יחס חוב פיננסי ל- Cap	
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	ליום 30.6.2020	ליום 15.8.2020	ליום 30.6.2020	ליום 30.6.2020
ט'	80	80	125	120%	368%	364%	-	-
י'	140	140	150	140%	205%	203%	-	-
י"א	140	140	150	120%	139%	138%	-	-
י"ב	200	215	225	125%	174%	177%	85%	75.4
י"ד	200	225	250	125%	137%	135%	83%	75.4
ט"ו	220	230	250	130%	135%	134%	82%	75.0***

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

** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לדוחות מפקח.

**** יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap.

נכון ליום 30 ביוני 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל. כמו כן החברה מעריכה כי למשבר הקורונה לא תהיה השפעה על יכולת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

8.3. פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה. בנוסף, ביום 30 ביוני 2020 שילמה החברה סך של 11,349 אלפי ש"ח בגין ריבית של אגרות החוב סדרות ט', י', י"א, י"ד ו-ט"ו של החברה.

9.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-089167) הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי חלוקת הפרויקטים שהועברו לטיפול משרד עו"ד אטרקצ'י והפרויקטים שהועברו לטיפול המשרדים החדשים (כמשמעות המונח בדוח העסקה) הינה בהתאם למגבלות כאמור בסעיף 12.11.2 בדוח העסקה, ולמבחינים כאמור בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה ובהתאם ליתר תנאי ההתקשרות החדשה.

9.2. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 9.8 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 - פרטים נוספים אודות החברה.

9.3. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

9.4. ביום 10 ביוני 2020 הודיע שטרסלר לוי, סמנכ"ל הכספים של החברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בתום תקופת הודעה מוקדמת בת 90 יום. ביום 30 באוגוסט 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו ותנאי כהונתו של ערן גנור כסמנכ"ל כספים של החברה.

9.5. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

ביום 24 במרץ 2020 רו"ח אבי פרומרמן חדל לכהן כמבקר פנימי בחברה.

ביום 25 במרץ 2020 מינה דירקטוריון החברה את מר יוני פסטרנק למבקר הפנים של החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2020. מר פסטרנק הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למר פסטרנק ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.

30 באוגוסט 2020

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה⁸

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

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

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

שנת 2018		שנת 2019		שנת 2020				באלפי ש"ח	
				רבעון 1		רבעון 2			
118,651		131,482		132,059		132,516		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
25,603		54,412		55,981		57,183		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
685		56,358		76,057		96,528		עלויות מצטברות בגין בניה	
28,303		18,699		18,699		18,699		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
173,242		260,951		282,796		304,926		סה"כ עלות מצטברת	
148,142		174,859		170,520		162,803		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
23,001		5,363		2,720		4,233		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
34,940		10,919		11,985		10,891		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
212,601		169,553		149,285		128,814		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
15,424		-		-		-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
285,966		185,835		163,990		143,938		סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
10%	25%	19%	43%	23%	55%	25%	67%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) (בנייני 5 / בנייני 4)	
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי [בנייני 5 / בנייני 4]	

⁸ הנתונים לשנת 2018 המוצגים בטבלאות בדבר העלויות שהושקעו בכל אחד מהפרויקטים, אינם כוללים התאמה בגין עדכון המדיניות החשבונאית בקשר עם אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן.

1.2. שיווק הפרויקט:

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
10	54	1	7	8	יח"ד (כמות)
1,236	4,884	122	804	926	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
14.9	16.8	16.9	17	17	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
73	122	123	130	130	יח"ד (כמות)
8,578	12,887	13,009	13,813	13,813	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
14.3	15.3	15.3	15.3	15.3	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
275,966	284,511	284,511	286,010	286,010	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
122,952	200,270	202,544	216,087	216,087	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
45%	70%	71%	76%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
85	36	35	28	28	יח"ד (כמות)
9,529	5,211	5,099	4,295	4,295	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
53,535	57,289	55,743	47,303	47,303	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2,377/28	-	106/1	457/4	457/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
15.5	-	16.1	16.6	16.6	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	50	5	1	6	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	5,089	577	109	686	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	16.1	16.7	16.3	16.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	50	55	56	56	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	5,089	5,666	5,775	5,775	יח"ד (מ"ר)	
3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	שטחי מסחר (מ"ר עיקרי)	
-	16.1	16.2	16.2	16.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	שטחי מסחר	
237,059	236,097	236,096	236,096	236,096	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
62,500	144,756	154,596	156,387	156,387	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
26%	61%	65%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
91	41	36	35	35	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
10,414	5,325	4,748	4,639	4,639	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
61,073	30,444	35,576	34,794	34,794	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
1,894/21	713/6	231/2	244/2	244/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
16.3	16.7	16.8	17.1	17.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

2. פרויקט שכונת דניה בחדרה

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 1		
22,040	22,050	22,050	22,050	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,400	5,432	5,566	5,562	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,397	5,852	6,210	6,569	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
30,837	33,334	33,826	34,181	סה"כ עלות מצטברת	
30,837	33,334	33,826	34,181	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,322	1,312	1,312	1,312	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
5,866	9,152	9,018	9,022	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
55,345	50,928	50,928	50,928	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,383	384	446	88	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
63,916	61,776	61,704	61,350	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

2.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	1	-	-	-	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	99	-	-	-	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	12.5	-	-	-	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
44	30	30	26	26	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,649	3,085	3,085	2,679	2,679	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
11.6	10.3	10.3	10.5	10.5	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
105,641	105,641	105,641	105,641	105,641	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
46,231	33,608	33,608	29,634	29,634	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
44%	32%	32%	28%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
38	52	52	56	56	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
4,479	6,043	6,043	6,449	6,449	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17,342	22,729	23,052	23,002	23,002	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
99/1	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
12.5	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

3. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

3.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2018		שנת 2019		שנת 2020				באלפי ש"ח		
				רבעון 1		רבעון 2				
218,304		244,670		246,848		253,855		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		עלויות שהושקעו
63,239		102,380		104,414		110,854		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות		
41,093		139,564		170,984		229,277		עלויות מצטברות בגין בניה		
18,868		4,612		4,612		4,612		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
341,504		491,226		526,858		598,598		סה"כ עלות מצטברת		
285,074		250,287		215,045		222,339		סה"כ עלות מצטברת בספרים		
28,868		25,228		24,206		20,677		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
83,845		16,499		16,348		10,039		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
351,650		278,004		246,583		188,290		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
14,631		-		-		-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
478,994		319,731		287,137		219,006		סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
10%	20%	25%	60%	29%	77%	32%	87%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']		
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']		

3.2. שיווק הפרויקט:

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
54	26	7	2	9	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,327	2,971	912	239	1,151	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
18.8	19.3	20.8	19.7	20.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
177	199	206	208	208	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
17,873	20,433	21,345	21,584	21,584	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
18.4	18.6	18.6	18.7	18.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
495,692	506,372	506,372	506,372	506,372	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
329,035	393,483	413,795	418,247	418,247	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
66%	78%	82%	83%	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
49	27	20	18	18	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
6,176	3,616	2,704	2,465	2,465	יח"ד (מ"ר)	
672	672	672	672	672	שטחי מסחר (מ"ר)	
75,478	73,494	70,064	68,982	68,982	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
356/3	793/6	120/1	180/1	180/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
19.2	20.9	19.7	20.4	20.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
59	37	10	8	18	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,152	4,528	1,110	948	2,058	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
19.2	20.4	20.1	20.5	20.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
59	96	106	114	114	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
5,152	9,680	10,790	11,738	11,738	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.2	19.8	19.8	19.9	19.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
473,974	497,178	504,971	504,971	504,971	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
98,863	192,566	215,232	234,603	234,603	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
21%	39%	43%	46%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
171	134	124	116	116	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
18,741	14,213	13,103	12,155	12,155	יח"ד (מ"ר)	
443	443	443	443	443	שטחי מסחר (מ"ר)	
111,935	144,686	135,497	134,606	134,606	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
604/5	1,110/10	280/2	1,074/9	1,074/9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
19.6	20.1	21.4	20.2	20.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
67,098	78,310	78,438	84,216	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
28,648	58,511	62,795	64,606	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	7,630	7,525	9,281	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,054	4,554	4,555	4,555	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
97,800	149,005	153,313	162,658	סה"כ עלות מצטברת	
97,800	139,993	139,961	147,152	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
8,983	13,722	21,677	16,254	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
64,641	27,403	24,019	23,881	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
137,294	132,487	125,109	123,353	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,824	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
218,742	173,612	170,805	163,488	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	7%	8%	9%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

4.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
25	3	3	-	3	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,444	260	377	-	377	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
21.3	20.3	22.8	-	22.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
112	110	112	112	112	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
10,308	10,001	10,274	10,274	10,274	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
20.5	20.7	20.8	20.8	20.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
383,118	393,118	393,118	393,118	393,118	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
211,271	214,553	221,603	221,671	221,671	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
55%	55%	56%	56%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
64	66	64	64	64	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
7,663	7,970	7,697	7,697	7,697	יח"ד (מ"ר)	
750	750	750	750	750	שטחי מסחר (מ"ר)	
43,868	65,020	69,492	70,939	70,939	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
108/1	377/3	-	370/3	370/3		
19.7	22.8	-	21.3	21.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

5. פרויקט אאורה סיטי בחדרה - מגרש מכבי

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
84,969	85,686	85,931	86,169	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,413	6,950	7,561	8,099	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	527	3,070	4,029	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,368	6,580	7,459	8,349	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
90,750	99,743	104,021	106,646	סה"כ עלות מצטברת	
90,750	99,743	104,021	106,646	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
48,166	15,846	15,601	15,363	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
60,744	79,556	79,056	78,547	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
324,927	324,400	321,857	320,898	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
18,542	1,467	588	2,579	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
452,379	421,269	417,102	417,387	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

5.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
49	31	10	7	16	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,675	2,771	958	714	1,574	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
12.7	12.5	12.7	12.7	12.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
49	80	90	96	96	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,675	6,446	7,404	8,020	8,020	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
13	12.7	12.7	12.7	12.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
619,177	619,177	619,177	619,177	619,177	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
46,717	82,900	95,164	103,048	103,048	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
8%	13%	15%	17%	17%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
362	331	321	315	315	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
36,554	33,783	32,825	32,209	32,209	יח"ד (מ"ר)	
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)	
83,903	86,389	88,033	88,897	88,897	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
170/2	958/10	425/4	428/4	428/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
12.4	12.7	12	12.4	12.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

6. פרויקט אאורה במושב - אחיסמך

6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
59,072	62,828	62,829	62,829	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
6,598	12,779	17,608	18,265	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
58	9,854	21,648	35,408	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,762	6,044	6,044	6,044	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
70,490	91,505	108,129	122,546	סה"כ עלות מצטברת	
70,490	57,023	54,249	42,130	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,805	4,360	4,589	4,589	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
32,387	7,639	2,370	1,778	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
144,522	126,650	114,856	101,096	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,935	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
183,649	138,649	121,815	107,463	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	18%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
106	19	7	10	16	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,186	10,699	819	1,180	1,880	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
11.9	12.1	12.2	12.2	12.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
106	190	197	206	206	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12,186	22,120	22,939	24,000	24,000	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
11.9	12	12	12	12	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
291,256	302,069	304,574	304,574	304,574	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
144,556	266,225	276,765	289,683	289,683	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
50%	88%	91%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
111	27	20	11	11	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
13,103	3,169	2,350	1,289	1,289	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
35,504	6,767	9,873	5,992	5,992	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
3,368/29	938/8	351/3	1,053/9	1,053/9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
12	12.2	12.2	12.3	12.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

7. פרויקט חולון 210/370

7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
25,697	26,358	26,358	26,358	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
338	903	1,485	3,113	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,929	3,875	4,256	4,662	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
28,964	31,136	32,099	34,133	סה"כ עלות מצטברת	
28,964	31,136	32,099	34,133	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	605	605	605	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
13,068	9,497	9,069	7,440	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
36,700	36,700	36,700	36,700	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,466	542	596	190	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
52,234	47,344	46,970	44,935	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2021	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020			
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
-	4	6	2	8	יח"ד (כמות)
-	644	832	246	1,078	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	19.4	18.8	19.3	19	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	4	10	12	12	יח"ד (כמות)
-	644	1,476	1,722	1,722	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	19.4	19.1	19.1	19.1	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	91,932	92,532	92,532	92,532	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	12,522	28,226	32,960	32,960	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	14%	31%	36%	36%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	32	26	24	24	יח"ד (כמות)
-	4,238	3,406	3,160	3,160	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	26,894	22,308	21,975	21,975	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	832/6	136/1	518/4	518/4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	18.8	18.6	19	19	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

8. פרויקט אליהו ברלין

8.1. עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
30,753	30,974	30,974	31,399	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,492	1,802	1,889	1,894	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,466	4,521	5,024	5,544	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
34,711	37,297	37,887	38,837	סה"כ עלות מצטברת	
34,711	37,297	37,887	38,837	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
6,619	6,398	6,398	5,972	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
14,547	14,213	14,127	14,121	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
50,447	50,447	50,447	50,447	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,884	1,420	1,017	497	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
79,497	72,478	71,989	71,037	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

8.2. שיווק הפרויקט :

טרם החל שיווק הפרויקט

9. פרויקט אאורה בן שמן - שלב א'9

9.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
-	8,103	8,103	8,103	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	3,051	4,099	4,630	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	949	1,117	1,555	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	12,103	13,319	14,288	סה"כ עלות מצטברת	
-	12,103	13,319	14,288	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	131,597	131,597	144,944	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה*
-	39,433	38,385	37,311	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	235,037	235,037	237,713	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	6,051	5,883	2,445	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	412,118	410,902	422,413	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
-	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
-	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי	

* בעקבות קבלת שוברי תשלום לרשות מקרקעי ישראל והשלמת התכנון הסופי עודכן תקציב הפרויקט.

9.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	154	16	4	20	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	15,066	1,837	410	2,247	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	14.6	14.2	14.8	14.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	154	170	172	172	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	15,066	16,902	17,097	17,097	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	14.6	14.5	14.6	14.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	521,249	521,249	529,402	529,402	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	219,750	245,799	248,865	248,865	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	42%	47%	47%	47%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	180	164	162	162	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	19,903	18,066	17,872	17,872	יח"ד (מ"ר)	
-	600	600	600	600	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	7,001	7,038	7,059	7,059	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	1,837/16	-	587/6	587/9		
-	14.2	-	14.7	14.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

* סך ההכנסות עודכן בהתבסס על חוזים שנחתמו בפועל.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.1% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 10,161 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 305 אלפי ש"ח וכ- 108 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
30 באוגוסט 2020

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

34,192	56,208	20,790
106,613	114,001	108,684
32,057	31,017	53,045
109,124	49,563	239,330
(**) 1,020,012	(**) (*) 1,002,561	1,023,507
784	783	784
1,302,782	1,254,133	1,446,140

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
ומקרקעין לבנייה
מלאי עבודות בביצוע

נכסים לא שוטפים

35,045	33,303	35,772
1,380	2,302	1,401
66,808	57,098	54,066
90,253	81,133	91,505
5,972	4,785	5,626
(**) 23,939	(**) (*) 23,152	19,255
4,812	4,678	4,151
56,594	48,071	56,842
284,803	254,522	268,618
1,587,585	1,508,655	1,714,758

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

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ב'.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
348,635	292,014	434,332	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
409,621	438,121	415,310	אגרות חוב
34,257	33,807	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
63,264	44,008	76,265	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
34,888	20,739	43,964	זכאים ויתרות זכות
78,514	65,341	61,915	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
4,584	3,974	4,315	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
(**) 202,022	(**) 241,305	234,987	התחייבויות לבעלי קרקע
1,175,785	1,139,309	1,271,088	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
373	763	-	התחייבות בגין חכירה
130,165	94,604	125,808	אגרות חוב
130,538	95,367	125,808	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
47,309	47,309	47,309	הון מניות
403,908	403,908	424,208	פרמיה על מניות
(38,780)	(36,778)	(38,726)	קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
-	-	1,589	כתבי אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
23,935	23,935	23,577	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(**) (175,422)	(*) (184,708)	(160,405)	יתרת הפסד
281,270	273,986	317,872	
(8)	(7)	(10)	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
281,262	273,979	317,862	<u>סה"כ הון</u>
1,587,585	1,508,655	1,714,758	

30 באוגוסט 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
י"ר הדירקטוריוןעו"ד יעקב אטרקצי
מנכ"לשטרסלר לוי
סמנכ"ל כספים

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 22.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 22.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
(**) 509,729 1,093	(**) 83,304 -	347,561 759	(**) 173,432 -	562,111 1,605
510,822	83,304	348,320	173,432	563,716
(**) (447,723) (14,810) (27,916) (112)	(**)(*) (75,753) (2,827) (7,261) -	(309,123) (4,305) (5,106) (241)	(**)(*) (153,020) (6,343) (13,844) -	(498,767) (10,414) (12,269) (1,013)
11,261	4,060	-	4,060	-
(479,300)	(81,781)	(318,775)	(169,147)	(522,463)
31,522	1,523	29,545	4,285	41,253
1,776	5	97	153	293
33,298	1,528	29,642	4,438	41,546
3,656 (36,960)	510 (*) (8,267)	2,618 (12,564)	1,471 (*) (15,464)	4,396 (26,240)
(33,304)	(7,757)	(9,946)	(13,993)	(21,844)
(6)	(6,229)	19,696	(9,555)	19,702
(**) 3,503	(**)(*) 1,067	(4,699)	(**)(*) 3,767	(4,687)
3,497	(5,162)	14,997	(5,788)	15,015
(4,447)	(125)	(180)	(2,445)	54
(950)	(5,287)	14,817	(8,233)	15,069

הכנסות
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
הכנסות אחרות

סה"כ הכנסות
הוצאות
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
התאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה בהקמה וביטול הפרשה
לירידת ערך מלאי בניינים
וקרקעות למכירה

סה"כ הוצאות

חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

רווח תפעולי

הכנסות (הוצאות) מימון
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מיסים על
ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר
השפעת המס):
סכומים שישווגו בעתיד לרווח או
הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				

רווח (הפסד) מיוחס ל:

3,506	(5,154)	14,999	(5,780)	15,017	בעלי מניות החברה
(9)	(8)	(2)	(8)	(2)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,497	(5,162)	14,997	(5,788)	15,015	

סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:

(941)	(5,279)	14,819	(8,225)	15,071	בעלי מניות החברה
(9)	(8)	(2)	(8)	(2)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(950)	(5,287)	14,817	(8,233)	15,069	

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

0.017	(0.025)	0.070	(0.028)	0.071	רווח (הפסד) בסיסי
0.017	(0.025)	0.070	(0.028)	0.071	רווח (הפסד) מדולל

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין בלתי מבוקר	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
באלפי ש"ח										
47,309	403,908	554	-	(38,780)	19,766	23,935	(175,422)*	281,270	(8)	281,262
-	-	-	-	-	-	-	15,017	15,017	(2)	15,015
-	-	-	-	54	-	-	-	54	-	54
-	-	-	-	54	-	-	15,017	15,071	(2)	15,069
-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	17,343
-	-	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	1,589
-	2,957	-	-	-	-	(358)	-	2,599	-	2,599
47,309	424,208	554	1,589	(38,726)	19,766	23,577	(160,405)	317,872	(10)	317,862

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות (**)

הנפקת כתבי אופציה (**)

המרת אגרות חוב להמרה למניות

יתרה ליום 30 ביוני 2020

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג'.

** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח. ראה ביאור נח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מבוסס מניות	קרן הון מפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הון באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
באלפי ש"ח									
47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	(178,928)(*)(**)	261,723	-	261,723
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018									
-	-	-	-	-	-	(5,780)(*)(**)	(5,780)	(8)	(5,788)
-	-	-	(2,445)	-	-	-	(2,445)	-	(2,445)
הפסד לתקופה									
-	-	-	(2,445)	-	-	(5,780)	(8,225)	(8)	(8,233)
הפסד כולל אחר לתקופה									
-	-	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
סה"כ הפסד כולל לתקופה									
-	20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
הנפקת מניות (***)									
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה									
47,309	403,908	554	(36,778)	19,766	23,935	(184,708)	273,986	(7)	273,979
יתרה ליום 30 ביוני 2019									

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ב'.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ג'.

*** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח. ראה ביאור 3ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
באלפי ש"ח										
47,309	406,865	554	-	(38,546)	19,766	23,577	(*) (175,404)	284,121	(8)	284,113
-	-	-	-	-	-	-	14,999	14,999	(2)	14,997
-	-	-	-	(180)	-	-	-	(180)	-	(180)
-	-	-	-	(180)	-	-	14,999	14,819	(2)	14,817
-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	17,343
-	-	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	1,589
47,309	424,208	554	1,589	(38,726)	19,766	23,577	(160,405)	317,872	(10)	317,862

יתרה ליום 31 במרץ 2020

רווח (הפסד) לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות (**)

הנפקת כתבי אופציה (**)

יתרה ליום 30 ביוני 2020

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג'2.
** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח. ראה ביאור 3ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
47,309	383,420	554	(36,653)	19,766	23,935	(179,554)(**)(*)	258,777	1	258,778
-	-	-	-	-	-	(5,154)(**)(*)	(5,154)	(8)	(5,162)
-	-	-	(125)	-	-	-	(125)	-	(125)
-	-	-	(125)	-	-	(5,154)	(5,279)	(8)	(5,287)
-	20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
47,309	403,908	554	(36,778)	19,766	23,935	(184,708)	273,986	(7)	273,979

יתרה ליום 31 במרץ 2019

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות (***)

יתרה ליום 30 ביוני 2019

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 22.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 22.

*** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח. ראה ביאור 23.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	(*) (178,928)	261,723	-	261,723
-	-	-	-	-	-	3,506	3,506	(9)	3,497
-	-	-	(4,447)	-	-	-	(4,447)	-	(4,447)
-	-	-	(4,447)	-	-	3,506	(941)	(9)	(950)
-	20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
47,309	403,908	554	(38,780)	19,766	23,935	(175,422)	281,270	(8)	281,262

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח (הפסד) לשנה

סה"כ הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות **

זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.
** לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 212 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
3,497 (**)	(5,162) (**)(*)	14,997	(5,788) (**)(*)	15,015
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות				
(1,776)	(5)	(97)	(153)	(293)
2,818	627	952	1,224	1,901
(3,503) (**)	(1,067) (**)(*)	4,699	(3,767) (**)(*)	4,687
4,278	798	821	1,820	1,730
מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הוצאות (הכנסות) מ"מון, נטו התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה				
(11,261)	(4,060)	-	(4,060)	-
(9,444)	(3,707)	6,375	(4,936)	8,025
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיוור למכירה ומקרקעין לבניה ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות				
(2,902)	(5,327)	(11,012)	(2,790)	(21,009)
(39,947) (**)	(16,598) (**)(*)	47,627	(44,560) (**)(*)	92,325
(26,393)	17,535	(53,342)	33,168	(130,206)
(44,737) (**)	(42,471) (**)(*)	(8,885)	(48,474) (**)(*)	(10,893)
(113,979)	(46,861)	(25,612)	(62,656)	(69,783)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:				
מיסים ששולמו ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה				
(12,340)	(4,216)	(233)	(8,117)	(843)
(50,177)	(13,961)	(18,923)	(18,978)	(27,732)
380	-	-	380	-
(62,137)	(18,177)	(19,156)	(26,715)	(28,575)
(182,063)	(73,907)	(23,396)	(100,095)	(75,318)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש				
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה הלוואה לחברה כלולה שינוי בפיקדונות בנאמנות השקעה בנכסים בלתי מוחשיים רכישת רכוש קבוע				
14,439	(5,140)	7,450	7,051	(2,071)
(4,509)	(590)	(266)	(965)	(1,252)
(2,153)	(1,013)	(20)	(1,303)	(420)
60	(3)	-	(6)	-
(8,118)	(2,214)	(4,364)	(5,879)	(5,743)
(3,107)	(1,184)	(6)	(1,357)	(283)
(3,388)	(10,144)	2,794	(2,459)	(9,769)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה				

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2.

** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
101,944	39,814	31,633	45,316	85,697
(1,883)	(429)	(488)	(788)	(984)
20,488	20,488	18,932	20,488	18,932
226,615	108,393	-	108,393	-
(147,243)	(34,560)	(31,960)	(34,560)	(31,960)
199,921	133,706	18,117	138,849	71,685
(246)	(22)	(5)	(55)	-
14,224	49,633	(2,490)	36,240	(13,402)
19,968	6,575	23,280	19,968	34,192
34,192	56,208	20,790	56,208	20,790

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ומאחרים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2020, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 6 להלן.

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. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחוודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון יושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. ליישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על החברה.

ב. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי

בחוודש 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 בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה".

יישום של הפרשנות גורם 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.

ביום 30 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל בנושא, בה הבהירה כי פרשנות זו חלה גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות ומשכך לא ניתן לראות ברכיב הקרקע המיוחס לכל אחת מהדירות כנכס כשיר נפרד, אליו ניתן להוון עלויות אשראי. על פי עמדת הסגל, מקום שבו אין ביכולת החברה למכור את הדירות ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן ולהכיר בהכנסה בגינה בהתאם להוראות IFRS 15, הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23. לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול החשבונאי יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית.

במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות, להן התחייבה החברה. החברה בחנה את שטרי הנאמנות של אגרות החוב על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של השינוי במדיניות החשבונאית, על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה. החברה הגיעה למסקנה כי לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי (המשך)

יצוין כי שטרי הנאמנות של אגרות החוב קובעים כי עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות זה. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות, בחינתן תבוצע בהתבסס על מאזן פרופורמה בהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, שיערך בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה עובר למועד השינוי כאמור. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות:

דוחות המאוחדים על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלה (לא השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה)	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
1,025,418	(28,631)	1,054,049	ליום 30 ביוני, 2019
23,322	6,588	16,734	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
273,416	(22,036)	295,452	מסים נדחים הון

דוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)	השינוי	כפי שדווח בעבר	
(148,629)	5,613	(154,242)	לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019
4,182	5,613	(1,431)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין
(13,993)	(11,121)	(2,872)	רווח (הפסד) תפעולי
(9,810)	(5,507)	(4,303)	הוצאות מימון, נטו
3,826	1,267	2,559	הפסד לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(5,984)	(4,240)	(1,744)	רווח (הפסד) לשנה
(5,976)	(4,240)	(1,736)	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
(0.029)	(0.021)	(0.008)	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
(0.029)	(0.021)	(0.008)	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי (המשך)

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג בדוחות כספיים
אלה (ללא השפעת התאמה
לא מהותית של מספרי

השוואה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		

לשלושה החודשים שהסתיימו ביום

30 ביוני, 2019

(75,717)	3,639	(79,356)
1,438	3,639	(2,201)
(7,757)	(5,875)	(1,882)
(6,318)	(2,235)	(4,083)
1,088	513	575

עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו

ומפיתוח מקרקעין

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

(5,230)	(1,722)	(3,508)
---------	---------	---------

רווח (הפסד) לשנה

מיוחס ל:

(5,222)	(1,722)	(3,500)
---------	---------	---------

בעלי מניות החברה

(0.026)	(0.009)	(0.017)
---------	---------	---------

רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)

(0.026)	(0.009)	(0.017)
---------	---------	---------

רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

ג. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיטוט תשקיף מדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019 באשר לאופן הטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מאוחדים מתוקנים של החברה לשנת 2019. השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 הינן: קיטון של 34,245 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, קיטון של 277 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 35,447 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 925 אלפי ש"ח ביתרת הרווח. השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינה גידול ברווח הנקי לשנה בסך של 551 אלפי ש"ח.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 הינן: קיטון של 22,857 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, קיטון של 170 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 23,597 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 569 אלפי ש"ח ביתרת הרווח. השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 הינה קיטון בהפסד לתקופה בסך של 196 אלפי ש"ח וקיטון בהפסד לתקופה בסך של 68 אלפי ש"ח (בהתאמה).

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

באור 3: -

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בחודש ינואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינני בינוי ברחוב יהושע חנקין בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס חמישה בנייני רכבת הכוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות וייבנו תחתן כ- 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינני בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית חולון.
- ב. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין פרויקט מתחם הרא"ה - ברמת גן. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. בינואר 2020 החלה החברה את ביצוע הקמת הפרויקט. החברה צופה כי תשלים את התנאים לקבלת היתר בניה מלא במהלך שנת 2020 וכי הקמת הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו.
- ג. בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינני-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה. המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינני בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזה פינני בינוי פרטניים עם כ- 60% מדיירי המתחם.
- ד. בחודש פברואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינני בינוי ברחוב ברוריה בעיר ירושלים. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס ארבעה בנייני רכבת במצב ירוד, הכוללים 56 יחידות דיור, וייבנו תחתן בניינים חדשים אשר יכללו כ- 175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור לרווחת התושבים. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינני בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט, על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל האפשר. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזה פינני בינוי פרטניים עם כ- 18% מדיירי המתחם.
- ה. בחודש פברואר 2020, אישרה הוועדה המקומית תוכנית למתן תוקף להקמת פרויקט פינני בינוי במתחם הרחובות החשמל, רחבת האורן ולוי אשכול בקרית אונו. התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית, החלה על שטח של כ- 17.5 דונם וממוקמת בדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. במסגרת התוכנית, יפוננו 96 יח"ד בשלושה בנייני רכבת, ברחובות האורן 28-6, ובמקומן יבנו 276 יח"ד חדשות ב- 5 בניינים בני 10 עד 20 קומות. עוד כוללת בתוכנית, חיזוק של 56 יח"ד בשני בניינים, ברחובות האורן 4-2. בסך הכל תכלול התוכנית 332 יח"ד, מתוכן בכוונת אאורה ישראל לשווק 180 יח"ד. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזה פינני בינוי פרטניים עם כ- 93% מדיירי המתחם.
- ו. ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן, תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח, בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

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

- ז. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 הומרו 2,600,324 ע.ג. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.
- ח. ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.
- עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך של 19,023 אלפי ש"ח.
- בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.
- ט. בחודש יוני 2020 הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, מטעם מי שלטענתו הינו בעל מניות בחברה, כנגד החברה. עיקר הטענות העולות מהבקשה נוגעות לכאורה, ולפי הנטען בה, לרכישה ומכירה של נכס מקרקעין שביצע מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לטענת מגיש הבקשה, יש ברכישת נכס המקרקעין ובמכירתו ניצול לכאורה של הזדמנות עסקית שלא כדין ועל חשבון החברה. בקשת הגילוי מעלה טענות שונות גם כנגד נושאי משרה בחברה בעבר ובהווה. הדירקטוריון הסמיך את ועדת הביקורת לדון ולבחון את הבקשה, ולהציג בפניו את המלצות הוועדה בדבר האופן שבו על החברה לפעול. בחודש אוגוסט הגישה החברה תשובה לבקשה במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את בקשת הגילוי.
- י. בחודש יוני 2020, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, למכירת זכויותיה במקרקעין, בשטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור, בתמורה לסך כולל של כ- 14.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר שולמו לחברה סך השווה ל- 30% מהתמורה, בצירוף החזר הוצאות תכנון בהן נשאה אאורה ישראל. יתרת התמורה תשולם לאאורה ישראל עד ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2020. בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.
- יא. בחודש יוני 2020, התקשרה סי. אבן עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, למכירת זכויותיה במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו וזאת בתמורה לסך של כ- 151 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ובנוסף תמורה מותנית מקסימלית של בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח.
- ביום 30 ביוני 2020 שולמו לחברה סך של 126.8 מיליון ש"ח. סך של 106 מיליון ש"ח שימש לתשלום דמי החכירה לרשות מקרקעי ישראל כנגד מימוש האופציה במקרקעין שהוקנתה לסי. אבן [ראו ביאור 7 ו' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019]. סך של 20.8 מיליון ש"ח שימש לפירעון הלוואה שקיבלה סי אבן למימון רכישת האופציה במקרקעין ותשלום מקדמת דמי פיתוח. יתרת התמורה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח (מתוכה שולם לרשות המסים מס רכישה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח) שולמה לחברה בסמוך לאחר מועד הדוח לאחר המצאת אישורים שונים לרבות אישורי מסים.

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

יא. (המשך)

בנוסף בהתאם להוראות הסכם המכר, סי. אבן תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין כל דירה נוספת (מעבר ל-178 דירות אשר ניתן להקים ע"ג המקרקעין מכוח תכנית שבתוקף) שתאושר במקרקעין מכוח החלטת הקלת שבס (להלן: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

הנהלת החברה בעמדה כי קיימת ודאות לגבי תשלום התמורה המותנית ביחס ל-10% מיחידות הדיור וזאת בהתבסס על חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 הוראת שעה), התשע"ו-2016 המהווה תיקון לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לפיו נקבע כי ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש, או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין (על פי הוראות התכנית החלה על המגרש), וזאת אף אם נקבע בתכנית כי תוספת יחידות דיור כאמור תהיה סטייה ניכרת.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ-10 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.

להערכת החברה, ככל ויאושרו מלוא ההקלות המצוינות לעיל החברה צפויה להכיר ברווח נוסף של כ-4 מיליון ש"ח.

יב. אגרות החוב מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (CREDIT WATCH) עם השלכות שליליות. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ILBBB עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג.

יג. בהמשך לאמור בביאור 9 ב (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בדבר הצטרפות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד לחברת ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ, כמגישה לבקשה להגדלת כמות היחידות, בפרויקט מע"ר לוד, ל-322 יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-4,000 מ"ר, בחודש יולי 2020 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד את התוכנית המוצעת. בהחלטתה קבעה הוועדה המחוזית, כי מדובר בתוכנית ראויה, המעצימה את זכויות הבנייה במרכז העיר המתפתח בלוד, על ידי יצירת עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. להערכת החברה, התוכנית המוצעת תיכנס לתוקף במהלך החודשים הקרובים.

יד. אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה ביום 3 באוגוסט 2020 בהסכם למכירת מקרקעין בשטח כולל של כ-587 מ"ר בפינת הרחובות שינקין ומלצ"ט בתל אביב בתמורה לסך של כ-45,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם האמור, התמורה לחברה תשולם עד ליום 15 באוקטובר 2020. לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי על סך כ-17,500 אלפי ש"ח בגין הנכס אותה תפרע החברה במסגרת העסקה. בעקבות מכירת הזכויות כאמור, צפויה החברה להכיר ברווח בסך שאינו מהותי.

טו. בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעל רוב הזכויות בקרקע במערב העיר נתניה בסמיכות לקו החוף ולפרויקט "מאריס" של החברה. בתמורה ימסרו 32% מיחידות הדיור שיבנו לבעלי הקרקע. נכון למועד דוח זה, ייעוד הקרקע הינו למגורים, אולם נדרשת הכנת תכנית בניין עיר להגדלת זכויות בנייה והגדלת כמות יחידות הדיור לכ-200 יח"ד. להערכת החברה ייזום התכנית החדשה יאריך כ-3 שנים ועם אישור התכנית יהיה ניתן להתחיל בבניה. החברה בוחנת את האפשרות להרחיב את הפרויקט לחלקות סמוכות נוספות כך שיתכן והפרויקט יגדל בעתיד.

טז. בחודש אוגוסט 2020 נבחרה חברת אאורה ישראל במכרז אותו הוציאו ב"כ הדיירים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגורים בשכונת נווה עופר, רחוב שז"ר 73-53 בתל אביב. במסגרת המכרז, בעלי הדירות הוותיקים יזכו לדירה חדשה במתחם שייבנה בתוספת שטח, מרפסת שמש וחניה. חתימה על הסכמים עם הדיירים כפופה לנוסח משפטי שיוסכם בין הצדדים. במסגרת הפרויקט תקדם החברה תכנית בניין עיר (תב"ע) לכ-530 יחידות דיור במקום 174 הדירות הקיימות כיום במתחם.

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

יז. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. יצוין, כי החברה כבר שילמה בעבר את מלוא הפיצויים שכבר נפסקו לחובתה במסגרת התביעה האמורה. עוד יצוין, כי החברה לומדת את משמעות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעות הכספית הנובעת ממנה.

יח. קרן ריט

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכמי מכר ובהסכמים אחרים עם חברת אאורה ריט בע"מ (להלן: "קרן הריט") אשר נכון למועד הדוח מוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה ושיכנסו לתוקפם בכפוף להנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור. קרן הריט פרסמה ביום 30 באוגוסט 2020 תשקיף לגיוס ראשוני מהציבור בהיקף של 220 מיליון ש"ח תמורת מניות ואופציות.

הסכמי מכר:

בהתאם להסכמים תמכור החברה (באמצעותה או באמצעות חברות מוחזקות שלה) לקרן הריט 252 יח"ד, כ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר (ברוטו) ואת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו בתמורה כוללת של כ- 610 מיליון ש"ח לפי הפירוט כלהלן:

- (1) **אאורה סיטי חדרה** - 62 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 84,807 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (2) **אאורה רמת השרון** - 20 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 50,317 אלפי ש"ח כולל מע"מ ו- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 27,686 אלפי ש"ח לפני מע"מ.
- (3) **אאורה רמת חן** - 60 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 127,461 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (4) **פרויקט בן שמן** - 80 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 126,929 אלפי ש"ח כולל מע"מ ו- 1,800 מ"ר שטחי מסחר בתמורה, בתמורה לסך של 37,374 אלפי ש"ח לפני מע"מ.
- (5) **אונו וואלי קרית אונו** - 30 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 52,607 אלפי ש"ח ו- 1,100 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 47,025 אלפי ש"ח לפני מע"מ.

(6) **מעונות הסטודנטים בקרית אונו** - במסגרת הסכם המכר, יוסבו לקרן הריט מלוא זכויות והתחייבויות החברה במקרקעין על פי הסכם החכירה עם העירייה והחברה לפיתוח קריית אונו, באופן שהסכם החכירה יבוטל וייחתם במקומו הסכם חכירה באותם תנאים בין קרן הריט לבין העירייה והחברה לפיתוח, וזו תקבל את החזקה ביחידות וביתר השטחים המופעלים על ידי החברה לרבות כל המתקנים, הציוד והריהוט בהם וכן יוסבו לטובת קרן הריט הזכויות וההתחייבויות על פי ההסכמים עם השוכרים הקיימים. התמורה שנקבעה בהסכם הינה בסך של כ- 56,390 אלפי ש"ח. בהתאם לעמדת רשות המסים מיום 8 ביולי 2020, עסקה זו הינה פטורה ממס ערך מוסף ולפיכך לא יתווסף מע"מ על התמורה.

עסקת מכר זו מותלית בקבלת אישור בכתב של מורשי החתימה של העירייה וכן קבלת אישור מועצת העיר קרית אונו, ברוב חבריה; וכן קבלת אישור משרד הפנים (להלן: "התנאי המתלה הראשון"). לא יתקיים תנאי מתלה זה בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם והדבר לא יהווה הפרה.

ההסכמים המצוינים לעיל מותלים בהשלמת הנפקה ראשונית של מניות וכתבי אופציה של קרן הריט לציבור ורישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתוך 3 חודשים (90 יום) ממועד חתימת הסכמים. לא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, ההסכמים יהיו בטלים ומבוטלים.

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

יח. קרן ריט

בנוסף נקבעו במסגרת הסכמי המכר הוראות שונות לגבי תנאי התשלום של קרן הריט, מנגנוני פיצוי בגין איחור במסירה, הוראות ביטול עקב אי קבלת אישורי החברה הממשלתית לדיוור להשכרה והוראות שונות לגבי הסכמי הליווי הבנקאי והתחייבויות החברה בגין רישומי הזכויות.

הסכם ניהול

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם ניהול (להלן: "הסכם ניהול") בין החברה (באמצעות חברה מוחזקת, להלן: "חברת הניהול") לבין קרן הריט במסגרתו, החל ממועד השלמת הנפקת מניותיה של קרן הריט לציבור, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ניהול אשר יכללו בין היתר, ניהול, ליווי ופיקוח על השקעות בתחום הפעילות, מתן ייעוץ כלכלי פיננסי, איתור ומינוי נושאי משרה לקרן הריט, העמדת שירותים של בעלי תפקידים ונושאי משרה כגון שירותי מנכ"ל, מנהל כספים, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים רגילים ונושאי משרה נוספים.

חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי בחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

הסכם הניהול קובע, בין היתר, את מנגנון תשלום התמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול, מנגנון הקצאת אופציות לחברת הניהול והסדר נשיאה בהוצאות.

בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("דמי הניהול") (בתוספת מע"מ כדין) בסך של 0.6% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט עד לסך של 1 מיליארד ש"ח ו- 0.5% משווי נכסי הנדל"ן של קרן הריט העולה על סך של 1 מיליארד ש"ח, והכל בהתאם לשווי נכסי הנדל"ן כפי שיהיו מוצגים בדוחות הרבעוניים של קרן הריט (לפני פחת).

במקרה של רכישת נדל"ן מניב בדרך של רכישת זכויות בתאגיד המחזיק במקרקעין, אזי מכפלת שווי הנדל"ן המניב האמור בדוחות הכספיים של התאגיד המחזיק במקרקעין בשיעור החזקת קרן הריט במניות התאגיד כאמור, תחשב כשווי נכס הנדל"ן המניב האמור לצורך חישוב תשלום דמי הניהול לחברת הניהול.

על אף האמור, ככל שסך דמי הניהול להם תהא חברת הניהול זכאית בגין שנה קלנדרית (ינואר עד דצמבר), יעמוד על סכום הנמוך מסך של 2,000 אלפי ש"ח ("דמי הניהול המינימאליים"), תשלם קרן הריט לחברת הניהול סכום נוסף השווה לפער בין דמי הניהול לו היתה חברת הניהול זכאית כנגזרת לערך נכסי הנדל"ן של קרן הריט בדוחות הכספיים לבין הסך של 2,000 אלפי ש"ח.

קרן הריט תישא בכל הוצאותיה, למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, בהסכם הניהול.

הקצאת אופציות לחברת הניהול - בכל מקרה בו תנפיק קרן הריט מניות (למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או יועצים לחברה, בקשר עם שירותים המסופקים על ידם לחברה), בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הנפקה פרטית ("ההנפקה"), תקצה קרן הריט, לא יאוחר מ-30 ימים ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), אופציות לא סחירות לרכישת מניות של קרן הריט בשיעור השווה לחמישה אחוזים מכמות המניות שתנפיק קרן הריט בהנפקה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת של קרן הריט (בכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 8 בהסכם הניהול). מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המידי שפרסמה קרן הריט בקשר עם תוצאות ההנפקה. במידה שהוצעו ניירות ערך בחבילה, ייחשב ממוצע מחיר הסגירה של מניות קרן הריט בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה, כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יפחת מהמחיר המזערי הקבוע בהוראות תקנון והנחיות הבורסה כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש. האופציות תהיינה ניתנות למימוש (כולן או חלקן) בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה

הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל ממועד השלמת הצעת ניירות הערך ולתקופה של 7 שנים ואופציה של החברה להארכת תקופת ההסכם ב-7 שנים נוספות.

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

יח. קרן ריט

הסכם שירותי ייזום

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם שירותי ייזום (להלן: "הסכם הייזום") בין חברת הניהול לבין קרן הריט במסגרתו, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי ייזום מקום בו החליטה קרן הריט על ביצוע פרויקט לדיור להשכרה ובכלל זה, ליווי בהליכי תכנון הפרויקט עד להקמתו, ניהול הקמת הפרויקט וניהול כללי של כל תהליך הייזום.

בתמורה לשירותי הייזום, קרן הריט תשלם לחברת הניהול דמי ניהול ייזום בסכום כפי שיקבע בסעיף ה"תקורה" בטבלת העלויות בדוח האפס של השמאי מטעם הגוף הפיננסי המלווה שלא יעלה על 3% מסך עלויות ההקמה (הביצוע) של הפרויקט וכפי שיעודכן מעת לעת. מועד תשלום דמי ניהול הייזום לחברת הניהול יהיה בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט כמקובל בפרויקטים מעין אלו, ובכפוף לאישור השמאי מטעם הבנק המלווה. כמו כן, הסכם הניהול קובע את סדר הנשיאה בהוצאות.

הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית ולתקופה של 7 שנים.

הסכם הסדרת פעילות

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם עם קרן הריט במסגרתו נקבעו הסדרים בנושאים הבאים: (1) תיחום פעילות; (2) זכות ראשונים לקרן הריט לרכישת נכסים מהחברה; (3) שימוש של קרן הריט בשמה של החברה.

כניסת ההסכם לתוקף כפופה להשלמת הצעת ניירות הערך של החברה ורישומן למסחר בבורסה. כמו כן, תוקף ההסכם יפקע בהתקיים אחד מאלה: (א) החברה תחדל להיות בעלת השליטה בחברת הניהול; (ב) חברת הניהול תחדל להעניק לקרן הריט שירותי ניהול על פי הסכם הניהול.

באור 4: - מגזרי פעילות

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020					
בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	התאמות	סה"כ	
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
562,111	569	1,605	(569)	563,716	סה"כ הכנסות המגזר
39,648	361	1,605	(361)	41,253	רווח מגזרי
				293	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
				(21,844)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				(4,687)	הוצאות מימון, נטו
				15,015	מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020				
בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
347,561	238	759	(238)	348,320
28,786	141	759	(141)	29,545

סה"כ הכנסות המגזר

רווח מגזרי

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

97
(9,946)
(4,699)
14,997

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019				
בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
173,432 (*) (*)	651	-	(651)	173,432
-	4,060	-	-	4,060
225 (*) (*)	4,466	-	(406)	4,285

סה"כ הכנסות המגזר

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה רווח מגזרי

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

153
(13,993) (*) (*)
(3,767) (*) (*)
(5,788)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019				
בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
83,304 (*) (*)	310	-	(310)	83,304
-	4,060	-	-	4,060
(2,537) (*) (*)	4,267	-	(207)	1,523

סה"כ הכנסות המגזר

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה רווח מגזרי

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

5
(7,757) (*) (*)
(1,067) (*) (*)
(5,162)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 22.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 22.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו (*)	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		מבוקר		
		אלפי ש"ח		
510,822	(1,270)	1,093	1,270	509,729 (**)
9,637	-	-	9,637	-
31,522	(801)	1,093	10,438	20,792 (**)
1,776				
(33,304)				
3,503 (**)				
3,497				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

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

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור ב2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.

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 2019		30 ביוני 2020		30 ביוני 2020	
שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה
		אלפי ש"ח			
556,132	539,786	545,728	532,725	515,707	541,118
37,118	34,257	35,873	33,807	-	-
593,250	574,043	581,601	566,532	515,707	541,118

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)
אגרות חוב הניתנות להמרה

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

באור 6: - השפעות משבר הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש יולי 2020, ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 6%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשייה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

באור 6: - השפעות משבר הקורונה (המשך)

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע.

במהלך החודשים מרץ ואפריל 2020 עלה חשש כי קבלני הביצוע יחשפו לגידול בעלויות או לעיכובים אפשריים על רקע מחסור בחומרי גלם שמקורם ביבוא, בעיקרו מסין. בנוסף, עלה חשש כי קבלני ביצוע עלולים להיפגע משמעותית מהמשבר באופן שעשוי להביא להפסקת עבודתם באתרים. קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרויקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האחרונים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נחתמו 164 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 170 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד.

במטרה להפחית את הריבית בגין משכנתאות, במקביל להוראות אחרות בקשר עם דרישת ההון מהבנק בגין הלוואות לדיר, בנק ישראל קבע בהוראת השעה, כי הבנקים רשאים להעמיד לרוכשי הדירות משכנתא בהתבסס על הכנסתם טרם היציאה לחל"ת בהתקיים מספר תנאים וזאת כדי להקל ולמנוע פגיעה ביכולת רוכשי דירות לשאת בתשלום משכנתאות או לעמוד במגבלת "שיעור ההחזר על ההכנסה" שעלולה להוות חסם עבורם לקבלת משכנתא או להקשחת תנאי המשכנתאות מצד הבנקים.

באמצע חודש מרץ 2020 הכריז מינהל התכנון על הקפאת פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעקבות האיסור על התקהלות למניעת הידבקות בווירוס הקורונה. לאור המשמעות הקריטית של עבודות מוסדות התכנון להמשך תפקוד המשק, הוחלט בסמוך לאחר מכן על המשך עבודת מוסדות התכנון בעת המשבר, תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות. לאור זאת מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השניה של שנת 2020.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שיעורים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה.

כמפורט בבאור 3. ז', ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה.

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מיליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרויקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 180-200 מיליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגיעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה כאמור לעיל השלימה התקשרות בהסכם למכירת 3 נכסי מקרקעין. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות ולפני מיסים) הצפויה ממכירת כלל נכסים אלו מסתכמת לסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

באור 6: - השפעות משבר הקורונה (המשך)

כמו כן, כמפורט בבאור 3 ח' לעיל, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 42 מליון ש"ח.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת בחודשים אפריל - מאי 2020 תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרויקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרויקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על התמורה הצפויה ממכירת הנכסים שהחברה ממשה ועל הפעולות שבוצעו וצפויים להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

30 באוגוסט 2020

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")
מחודש אוגוסט 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2020.

1. דוח סקירה מיום 30 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 באוגוסט 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2020

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 22,651 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 306 אלפי ש"ח ו - 91 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
30 באוגוסט, 2020.

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

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

15,904	46,641	8,881	מזומנים ושווי מזומנים
21,648	3,515	1,868	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
20,834	19,016	22,172	חייבים ויתרות חובה
75	1,513	207	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
725,605	705,373	724,594	הלוואות לחברות מוחזקות
(**) 163,954	(*) 140,033	164,424	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
948,020	916,091	922,146	

נכסים לא שוטפים

(**) 66,390	(**) (*) 61,290	83,675	השקעות בחברות מוחזקות
1,235	740	3,398	מלאי קרקעות לבניה
27,113	25,630	27,199	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,165	217	1,089	רכוש קבוע, נטו
95,903	87,877	115,361	
1,043,923	1,003,968	1,037,507	

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2א'.
 ** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ב'.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

66,586	71,288	65,256	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
409,621	438,121	415,310	אגרות חוב
34,257	33,807	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
3,765	8,484	3,794	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,808	-	21,689	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
(**) 69,898	67,098	69,303	התחייבויות לבעלי קרקע
4,658	4,658	4,658	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,440	9,737	13,492	זכאים ויתרות זכות
631,033	633,193	593,502	

התחייבויות לא שוטפות

130,165	94,604	125,808	אגרות חוב
(**) 1,455	(*) 2,185	325	מיסים נדחים
131,620	96,789	126,133	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
403,908	403,908	424,208	פרמיה על מניות
-	-	1,589	כתבי אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(38,780)	(36,778)	(38,726)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
23,935	23,935	23,577	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(**) (175,422)	(*) (184,708)	(160,405)	יתרת הפסד
281,270	273,986	317,872	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,043,923	1,003,968	1,037,507	

שטרסלר לוי סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	30 באוגוסט, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------------	------------------------------	---

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור א2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ב2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
(**) 26,699	220	6,810	3,702	18,000	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(**) 5,878	(**)(*) (3,728)	17,189	(**)(*) (4,834)	18,972	
32,577	(3,508)	23,999	(1,132)	36,972	סה"כ הכנסות
הוצאות					
(**) (24,310)	(*) (56)	(6,780)	(*) (3,100)	(17,953)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,430	260	-	260	-	הוצאות אחרות
(112)	-	(241)	-	(1,013)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(5,007)	(751)	(716)	(751)	(1,367)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,584)	(1,588)	(1,201)	(2,896)	(2,830)	
(34,583)	(2,135)	(8,938)	(6,487)	(23,163)	סה"כ הוצאות
(2,006)	(5,643)	15,061	(7,619)	13,809	
הכנסות (הוצאות) מימון					
26	4	125	12	129	הכנסות מימון
(34,750)	(*) (8,343)	(10,069)	(*) (14,561)	(20,839)	הוצאות מימון
39,792	8,427	9,289	16,028	20,788	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
5,068	88	(655)	1,479	78	
3,062	(5,555)	14,406	(6,140)	13,887	רווח לפני מסים על ההכנסה
(**) 444	(*) 401	593	(*) 360	1,130	מיסים על ההכנסה
3,506	(5,154)	14,999	(5,780)	15,017	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:					
סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים					
(4,447)	(125)	(180)	(2,445)	54	
(941)	(5,279)	14,819	(8,225)	15,071	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור א2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ב2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
3,506	(5,154)	14,999	(5,780)	15,017	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
110	15	75	34	140	פחת והפחתות
(**)(444)	(*) (401)	(593)	(*) (360)	(1,130)	מיסים על ההכנסה
					חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות
(**)(5,878)	(**)(*) 3,728	(17,189)	(**)(*) 4,834	(18,972)	מוחזקות
3,960	1,027	780	1,988	1,615	הוצאות מימון, נטו
(39,615)	(8,273)	(9,570)	(15,808)	(20,948)	ריבית ושערך הלוואות מחברות
(1,430)	(260)	-	(260)	-	מוחזקות
					התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(43,297)	(4,164)	(26,497)	(9,572)	(39,295)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(10,564)	(4,991)	8,634	(8,726)	(1,338)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(**)(31,557)	(*) (13,073)	(5,249)	(*) (20,166)	(2,191)	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה
					ובמלאי קרקעות לבניה
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
(**)(34,821)	(*) (2,094)	(2,323)	(*) (7,129)	12,237	ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות
					ומקדמות מרוכשי דירות
(7,300)	(20,158)	1,062	(36,021)	8,708	
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(30,631)	(9,535)	(15,426)	(9,764)	(20,426)	ריבית ששולמה
(9,661)	(3,597)	-	(6,936)	-	מיסים ששולמו
(40,292)	(13,132)	(15,426)	(16,700)	(20,426)	
(87,383)	(42,608)	(25,862)	(68,073)	(35,996)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור א2.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ב2.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
(17,778)	(3,114)	20,933	335	19,780
(543)	(230)	(62)	(230)	(86)
(22,103)	(37,895)	3,848	(29,290)	23,715
(1,070)	(28)	-	(46)	(78)
(41,494)	(41,267)	24,719	(29,231)	43,331
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה				
שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו				
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה				
השקעה בחברות מוחזקות, נטו				
רכישת רכוש קבוע				
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו				
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו				
הנפקת אגרות חוב, נטו				
פירעון אגרות חוב				
44,425	35,932	3,355	49,128	(1,330)
20,488	20,488	18,932	20,488	18,932
226,615	108,393	-	108,393	-
(147,243)	(34,560)	(31,960)	(34,560)	(31,960)
144,285	130,253	(9,673)	143,449	(14,358)
15,408	46,378	(10,816)	46,145	(7,023)
יתרת מזומנים ושוי מזומנים בתחילת התקופה				
496	263	19,697	496	15,904
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה				
15,904	46,641	8,881	46,641	8,881

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019, 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 2019.

א. 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 גורם 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.

ביום 30 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל בנושא, בה הבהירה כי פרשנות זו חלה גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות ומשכך לא ניתן לראות ברכיב הקרקע המיוחס לכל אחת מהדירות כנכס כשיר נפרד, אליו ניתן להוון עלויות אשראי. על פי עמדת הסגל, מקום שבו אין ביכולת החברה למכור את הדירות ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן ולהכיר בהכנסה בגין בהתאם להוראות IFRS 15, הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23. לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול החשבונאי יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית.

במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות, להן התחייבה החברה. החברה בחנה את שטרי הנאמנות של אגרות החוב על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של השינוי במדיניות החשבונאית, על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה. החברה הגיעה למסקנה כי לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.

יצוין כי שטרי הנאמנות של אגרות החוב קובעים כי עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות זה. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות, בחינתן תבוצע בהתבסס על מאזן פרופורמה בהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, שיערך בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה עובר למועד השינוי כאמור.

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות:

בדוחות על המצב הכספי

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה (ללא השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה)
140,955	(922)	140,033
82,053	(21,332)	60,721
2,397	(212)	2,185
295,459	(22,043)	273,416

ליום 30 ביוני, 2019
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין
לבנייה

השקעות בחברות מוחזקות
מסים נדחים

הון

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי (המשך)

בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג בדוחות
כספיים אלה
(ללא השפעת
התאמה לא

מהותית של מספרי
השוואה)

כפי שדווח
בעבר

השינוי
אלפי ש"ח

(5,031)	(4,142)	(889)
(3,100)	(19)	(3,081)
(7,816)	(4,161)	(3,655)
1,479	(109)	1,588
(6,336)	(4,269)	(2,067)
360	29	331
(5,976)	(4,240)	(1,736)

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019

חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לשנה

כמוצג בדוחות
כספיים אלה
(ללא השפעת
התאמה לא

מהותית של מספרי
השוואה)

כפי שדווח
בעבר

השינוי
אלפי ש"ח

(3,797)	(1,805)	(1,992)
(56)	160	(216)
(5,712)	(1,645)	(4,067)
88	(52)	140
(5,623)	(1,696)	(3,927)
401	(26)	427
(5,222)	(1,722)	(3,500)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019

חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לשנה

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיטוט תשקיף מדף של החברה על ידי רשות ניירות ערך נמצאה טעות לא מהותית בדוחות הכספיים לשנת 2019 באשר לאופן הטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה. החברה בחנה את הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה לשנת 2019.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 הינן: קיטון של 3,150 אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, גידול של 944 אלפי ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות, קיטון של 5 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 3,126 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של 925 אלפי ש"ח ביתרת הרווח. השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינה גידול ברווח הנקי לשנה בסך של 551 אלפי ש"ח.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 הינן: גידול של 569 אלפי ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות וגידול בסך של 569 אלפי ש"ח ביתרת הרווח.

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 הינה קיטון בהפסד לתקופה בסך של 196 אלפי ש"ח וקיטון בהפסד לתקופה בסך של 68 אלפי ש"ח (בהתאמה).

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

3.

ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 24 ביוני 2020, התקבלו מבעלי מניות של החברה הודעות ניצול לרכישת 16,542,104 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) שהיו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך של 19,023 אלפי ש"ח. בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ', ניצל את מלוא הזכויות לרכישת 9,390,259 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) להם היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים.

4. השפעות משבר הקורונה

4.

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקורונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש אפריל 2020, ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5.3%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשייה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע.

במהלך החודשים מרץ ואפריל 2020 עלה חשש כי קבלני הביצוע יחשפו לגידול בעלויות או לעיכובים אפשריים על רקע מחסור בחומרי גלם שמקורם ביבוא, בעיקרו מסין. בנוסף, קיימת חשיפה כי קבלני ביצוע עלולים להיפגע משמעותית מהמשבר באופן שעשוי להביא להפסקת עבודתם באתרים. קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרויקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בדומה לכלל המשק, החל מחודש מרץ 2020 ועד לאישור דוח זה חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים.

השפעות משבר הקורונה (המשך)

.4

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. על רקע משבר הקורונה והגבלות התנועה, בחודשים מרץ-אפריל 2020 חלה ירידה ניכרת בהיקף יחידות הדיור שנמכרו (32 יח"ד). עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים ובחודש מאי 2020 נחתמו עוד 33 חוזים וקיימות עוד כ- 30 הרשמות.

עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה, כאשר בחודש אפריל 2020 בלבד נגבו כ- 43 מליון ש"ח מרוכשים.

במטרה להפחית את הריבית בגין משכנתאות, במקביל להוראות אחרות בקשר עם דרישת ההון מהבנק בגין הלוואות לדיור, בנק ישראל קבע בהוראת השעה, כי הבנקים רשאים להעמיד לרוכשי הדירות משכנתא בהתבסס על הכנסתם טרם היציאה לחל"ת בהתקיים מספר תנאים וזאת כדי להקל ולמנוע פגיעה ביכולת רוכשי דירות לשאת בתשלום משכנתאות או לעמוד במגבלת "שיעור ההחזר על ההכנסה" שעלולה להוות חסם עבורם לקבלת משכנתא או להקשחת תנאי המשכנתאות מצד הבנקים.

באמצע חודש מרץ 2020 הכריז מינהל התכנון על הקפאת פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעקבות האיסור על התקהלות למניעת הידבקות בווירוס הקורונה. לאור המשמעות הקריטית של עבודות מוסדות התכנון להמשך תפקוד המשק, הוחלט בסמוך לאחר מכן על המשך עבודת מוסדות התכנון בעת המשבר, תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות. לאור זאת מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השנייה של שנת 2020.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שיערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה.

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרויקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 180-200 מליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגיעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לגבי 3 נכסים כאמור ובנוסף גם לגבי הזכות במקרקעין בצומת סביון בגינה התקבלה החלטה למימוש על ידי דירקטוריון החברה, וזאת על רקע משבר הקורונה. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות) הצפויה ממכירת נכסים אלו, ככל ויתגבשו לכדי הסכם מכר, נאמדת על ידי החברה בסך של כ- 110 מליון ש"ח.

כמו כן, כמפורט בבאור 3 לעיל, בכוונת החברה לבצע הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 44 מליון ש"ח.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרויקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרויקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה. יובהר כי ההשפעות המפורטות לעיל על העלויות השוטפות של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020 והינן צפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

4. השפעות משבר הקורונה (המשך)

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על איכות הנכסים שבכוונת החברה לממש וההצעות שקיבלה לרכישתם וכן על הפעולות שבוצעו וצפויים להתבצע על ידי החברה, לרבות ההנפקת מניות וכתבי אופציה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות של החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

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, בפקוח 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.
 2. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.
 3. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.
 4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 (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 אטרקצי, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2020 (להלן – "הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 30 באוגוסט 2020

יעקב אטרקצי – 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 השני של שנת 2020 (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: 30 באוגוסט 2020

לוי שטרסלר – סמנכ"ל כספים