



**העיר מתעוררת מחדש**

---

## **אאורה השקעות בע"מ**

---

להלן דיווח מקדים של החברה, המפורסם בקשר עם בחינה שמבוצעת לביצוע בפעולות בניירות ערך של החברה:

### **דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי סקור)**

הנתונים הכמותיים והכספיים החזויים ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך, אשר נכללים בדיווח מקדים זה ניתנים באופן חד פעמי בשל ההערכה כי המידע עשוי להיות שימושי למשקיעים על רקע זה. למועד פרסום דיווח מקדים זה, החברה לא אימצה מדיניות ביחס לפרסום דיווחים מקדימים ובהעדר אירועים/מצבים מיוחדים, אין בכוונתה לפרסם דיווחים מקדימים נוספים ביחס לתקופות דיווח עתידיות.

הנתונים בדיווח מקדים זה אינם מהווים תחליף לגילוי המלא, שייכלל בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, שתפרסם החברה עד לתום חודש נובמבר 2020 ואין כל ודאות שהם יהיו זהים לנתונים הסופיים שייכללו בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020. יודגש, כי למועד זה טרם הושלמו תהליכי עיבוד הנתונים והבקורות של החברה, כמו גם הליכי הסקירה של רואה החשבון המבקר בקשר לנתונים הכלולים בדוח מקדים זה וכן, חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מבוסס על טיוטת דוחות כספיים של אותן חברות, שטרם הסתיימו הליכי עיבוד הנתונים והליכי הסקירה של רואי החשבון המבקרים שלהן. בהתאם, הנתונים בדיווח מקדים זה אינם יכולים להיחשב בגדר נתונים סקורים והם טרם אושרו על ידי דירקטוריון החברה. נתונים אלה נכונים למועד פרסום דיווח מקדים זה. נתונים אלו, כולם או חלקם, עשויים להשתנות ואף באופן מהותי, עד למועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020.

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

נכסים שוטפים

34,192	21,358	14,568	מזומנים ושווי מזומנים
106,613	85,016	76,879	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
32,057	37,507	46,421	חייבים ויתרות חובה
109,124	75,306	374,928	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
* 1,020,012	* 1,016,369	1,080,262	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
784	784	784	ומקרקעין לבנייה
			מלאי עבודות בביצוע
<u>1,302,782</u>	<u>1,236,340</u>	<u>1,593,842</u>	

נכסים לא שוטפים

35,045	33,430	36,565	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,380	2,311	1,408	המאזני
66,808	59,138	57,271	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
90,253	81,641	92,201	מלאי מקרקעין לבנייה
5,972	5,404	5,489	נדל"ן להשקעה בהקמה
* 23,939	* 23,381	15,853	רכוש קבוע, נטו
4,812	4,380	3,669	מיסים נדחים
56,594	48,772	56,648	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
<u>284,803</u>	<u>258,457</u>	<u>269,104</u>	
<u>1,587,585</u>	<u>1,494,797</u>	<u>1,862,946</u>	

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
348,635	287,789	606,594	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
409,621	475,406	446,112	אגרות חוב
34,257	34,032	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
63,264	38,329	60,362	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
34,888	30,425	42,123	זכאים ויתרות זכות
78,514	72,237	71,032	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
4,584	3,959	3,841	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
* 202,022	* 222,802	209,181	התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,175,785</u>	<u>1,164,979</u>	<u>1,439,245</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
373	513	-	התחייבות בגין חכירה
<u>130,165</u>	<u>58,063</u>	<u>95,710</u>	אגרות חוב
<u>130,538</u>	<u>58,576</u>	<u>95,710</u>	
<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)	(39,511)	(37,297)	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)	* (184,711)	(151,705)	יתרת הפסד
<u>281,270</u>	<u>271,250</u>	<u>328,001</u>	
<u>(8)</u>	<u>(8)</u>	<u>(10)</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>281,262</u>	<u>271,242</u>	<u>327,991</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,587,585</u>	<u>1,494,797</u>	<u>1,862,946</u>	

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
* 509,729 1,093	* 148,958 375	284,501 833	* 322,390 375	846,612 2,438	הכנסות הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין הכנסות אחרות
510,822	149,333	285,334	322,765	849,050	סה"כ הכנסות הוצאות
* (447,723) (14,810) (27,916) (112)	* (131,804) (3,426) (6,408) (766)	(255,303) (3,334) (5,682) 29	* (284,824) (9,769) (19,702) (1,316)	(754,070) (13,748) (17,951) (984)	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
11,261	-	-	4,060	-	סה"כ הוצאות
(479,300)	(142,404)	(264,290)	(311,551)	(786,753)	
31,522	6,929	21,044	11,214	62,297	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,776	41	158	194	451	רווח תפעולי
33,298	6,970	21,202	11,408	62,748	
3,656 (36,960)	1,563 (8,546)	2,707 (11,791)	2,474 (23,450)	7,103 (38,031)	הכנסות (הוצאות) מימון הכנסות מימון הוצאות מימון
(33,304)	(6,983)	(9,084)	(20,976)	(30,928)	
(6)	(13)	12,118	(9,568)	31,820	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
* 3,503	* 9	(3,418)	* 3,776	(8,105)	מיסים על ההכנסה
3,497	(4)	8,700	(5,792)	23,715	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(4,447)	(2,733)	1,429	(5,178)	1,483	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(950)	(2,737)	10,129	(10,970)	25,198	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 2020		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 2020		
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
3,506 (9)	* (3) (1)	8,700 -	* (5,783) (9)	23,717 (2)	<u>רווח (הפסד) מיוחס ל:</u>
3,497	(4)	8,700	(5,792)	23,715	בעלי מניות החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(941) (9)	(2,736) (1)	10,129 -	(10,961) (9)	25,200 (2)	<u>סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:</u>
(950)	(2,737)	10,129	(10,970)	25,198	בעלי מניות החברה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.017	* (0.0004)	0.039	* (0.028)	0.11	<u>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
0.017	* (0.0004)	0.039	* (0.028)	0.11	רווח (הפסד) בסיסי
					רווח (הפסד) מדולל

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

אאורה השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון 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	403,908	554	-	(38,780)	19,766	23,935	*(175,422)	281,270	(8)	281,262	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	-	-	-	-	-	23,717	23,717	(2)	23,715	רווח לתקופה
-	-	-	-	1,483	-	-	-	1,483	-	1,483	רווח כולל אחר לתקופה
-	-	-	-	1,483	-	-	23,717	25,200	(2)	25,198	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	17,343	הנפקת מניות (**)
-	-	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	1,589	הנפקת כתבי אופציה (**)
-	2,957	-	-	-	-	(358)	-	2,599	-	2,599	המרת אגרות חוב להמרה למניות
47,309	424,208	554	1,589	(37,297)	19,766	23,577	(151,705)	328,001	(10)	327,991	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.  
 \*\* לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
261,723	-	261,723	*(178,928)	23,935	19,766	(34,333)	554	383,420	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(5,792)	(9)	(5,783)	*(5,783)	-	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(5,178)	-	(5,178)	-	-	-	(5,178)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(10,970)	(9)	(10,961)	*(5,783)	-	-	(5,178)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
20,488	-	20,488	-	-	-	-	-	** 20,488	-	הנפקת מניות
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה
271,242	(8)	271,250	(184,711)	23,935	19,766	(39,511)	554	403,908	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

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

אאורה השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
317,862	(10)	317,872	(160,405)	23,577	19,766	(38,726)	1,589	554	424,208	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2020
8,700	-	8,700	8,700	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,429	-	1,429	-	-	-	1,429	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
10,129	-	10,129	8,700	-	-	1,429	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות (**)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (**)
<u>327,991</u>	<u>(10)</u>	<u>328,001</u>	<u>(151,705)</u>	<u>23,577</u>	<u>19,766</u>	<u>(37,297)</u>	<u>1,589</u>	<u>554</u>	<u>424,208</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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



אאורה השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
273,979	(7)	273,986	*(184,708)	23,935	19,766	(36,778)	554	403,908	47,309	יתרה ליום 1 ביולי 2019
(4)	(1)	(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(2,733)	-	(2,733)	-	-	-	(2,733)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(2,737)	(1)	(2,736)	(3)	-	-	(2,733)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
271,242	(8)	271,250	(184,711)	23,935	19,766	(39,511)	554	403,908	47,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

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

אאורה השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
261,723	-	261,723	*(178,928)	23,935	19,766	(34,333)	554	383,420	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2019
3,497	(9)	3,506	3,506	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
(4,447)	-	(4,447)	-	-	-	(4,447)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה
(950)	(9)	(941)	3,506	-	-	(4,447)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
20,488	-	20,488	-	-	-	-	-	** 20,488	-	הנפקת מניות
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה
<u>281,262</u>	<u>(8)</u>	<u>281,270</u>	<u>(175,422)</u>	<u>23,935</u>	<u>19,766</u>	<u>(38,780)</u>	<u>554</u>	<u>403,908</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
3,497	(4)	8,700	(5,792)	23,715	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)	(41)	(158)	(194)	(451)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,818	658	944	1,882	2,845	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(3,503)	(9)	3,418	(3,776)	8,105	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
4,278	872	758	2,692	2,488	
(11,261)	-	-	(4,060)	-	
(9,444)	1,480	4,962	(3,456)	12,987	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(2,902)	(6,459)	6,821	(9,249)	(14,188)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(39,947)	(5,568)	(54,328)	(50,128)	37,997	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבניה
(26,393)	(25,743)	(135,598)	7,425	(265,804)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(44,737)	(6,099)	(25,480)	(54,573)	(36,373)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות
(113,979)	(43,869)	(208,585)	(106,525)	(278,368)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(12,340)	(3,996)	(2,283)	(12,113)	(3,126)	מיסים ששולמו
(50,177)	(9,834)	(9,998)	(28,812)	(37,730)	ריבית ששולמה
380	-	-	380	-	ריבית שהתקבלה
(62,137)	(13,830)	(12,281)	(40,545)	(40,856)	
(182,063)	(56,223)	(207,204)	(156,318)	(282,522)	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
					שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
14,439	28,986	31,805	36,037	29,734	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(4,509)	(508)	(696)	(1,473)	(1,948)	הלוואה לחברה כלולה
(2,153)	(490)	(260)	(1,793)	(680)	שינוי בפיקדונות בנאמנות
60	42	(249)	36	(249)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(8,118)	(701)	(1,256)	(6,580)	(6,999)	רכישת רכוש קבוע
(3,107)	(898)	(177)	(2,255)	(460)	
(3,388)	26,431	29,167	23,972	19,398	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

אאורה השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
101,944	(4,216)	172,257	41,100	257,954	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו פירעון התחייבות בגין חכירה הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב
(1,883)	(413)	(479)	(1,201)	(1,463)	
20,488	-	-	20,488	18,932	
226,615	-	-	108,393	-	
<u>(147,243)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,560)</u>	<u>(31,960)</u>	
199,921	(4,629)	171,778	134,220	243,463	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(246)	(429)	37	(484)	37	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
14,224	(34,850)	(6,222)	1,390	(19,624)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
19,968	56,208	20,790	19,968	34,192	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>34,192</u>	<u>21,358</u>	<u>14,568</u>	<u>21,358</u>	<u>14,568</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

**1. התוצאות החזויות לרבעון השלישי של שנת 2020 - דיווח מקדים**

החברה צפויה לרשום בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, רווח המיוחס לבעלים של החברה בסך של כ - 23,717 אלפי ש"ח וכ - 8,700 אלפי ש"ח בהתאמה, בהשוואה להפסד המיוחס לבעלים של החברה בסך של כ - (5,783) אלפי ש"ח וכ - (3) אלפי ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 בהתאמה, ובהשוואה לרווח המיוחס לבעלים של החברה, בסך של כ - 3,506 אלפי ש"ח בשנת 2019.

**2. הון המיוחס לבעלים של החברה החזוי ליום 30 בספטמבר 2020 - דיווח מקדים**

ההון הצפוי המיוחס לבעלים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, הינו בסך של כ - 328,001 אלפי ש"ח, בהשוואה להון המיוחס לבעלים של החברה בסך של כ - 281,270 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

עיקר השינויים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 נובעים מרווח כאמור בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ומגידול לאור הנפקת מניות וכתבי אופציות בסך של 18,932 אלפי ₪.

הערכות החברה האמורות בדבר תוצאות פעילותה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ובדבר ההון המיוחס לבעלים ליום 30 בספטמבר 2020, לא נסקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה, אינן סופיות והן מבוססות על מידע ואינדיקציות שבידי החברה במועד הגשת דוח זה בטרם הושלמו כל הבדיקות, הבקורות וההליכים הדרושים להשלמת הכנת הדוחות הכספיים והם טרם אושרו על ידי דירקטוריון החברה. בהתאם, הערכות אלה עשויות להשתנות ואף באופן מהותי, עד למועד השלמת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020.