

2020

דו"ח תקופתי לשנת



העיר מתעוררת מחדש

תוכן עניינים

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניינים התאגיד

פרק ג'

דו"חות כספיים

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

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



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

דו"ח תקופתי לשנת 2020

תוכן עניינים

2	פרק 1: תיאור עסקי התאגיד	2
2	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	2
5	2. תחומי הפעילות של הקבוצה	5
5	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
6	4. חלוקת דיבידנדים	6
9	5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	9
9	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	9
11	7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים	11
16	8. תיאור מצרפי	16
	9. פרויקטים בהקמה בישראל (נכון ליום 31.12.2020) (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן – הכוללים חלק מהפרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד ו/או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב).	18
20	10. פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)	20
22	11. פרויקטים שנשתיימו במהלך שנת 2020	22
22	12. עתודות קרקע בישראל	22
26	13. מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2020	26
	14. מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)	27
30	15. פרויקטים מהותיים מאוד	30
60	16. פרטים אודות פרויקטים ברומניה ובהונגריה	60
61	17. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	61
61	18. שיווק והפצה	61
61	19. תחרות	61
61	20. תחום פעילות אחר	61
62	21. רכוש קבוע ומתקנים	62
62	22. הון אנושי	62
62	23. התקשרויות עם קבלנים ראשיים	62
63	24. הון חוזר	63
63	25. מימון	63
64	26. מיסוי	64
64	27. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	64
65	28. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	65
68	29. הסכמים מהותיים	68
68	30. הליכים משפטיים	68
68	31. יעדים ואסטרטגיה עסקית	68
69	32. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	69
69	33. שינוי חריג בעסקי התאגיד	69
69	34. דיון בגורמי סיכון	69

פרק 1: תיאור עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 29 בנובמבר 1992 בשם אאורה מחקר ופיתוח בע"מ כחברה ציבורית על פי פקודות החברות, התשמ"ג-1983. בחודש ינואר 1993 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה.

ביום 19 באפריל 1993 שונה שמה של החברה לשם "אאורה השקעות מחקר ופיתוח בע"מ", וביום 24 בפברואר 1999 שונה שם החברה לשמה הנוכחי – "אאורה השקעות בע"מ".

החברה וחברות הבת של החברה (להלן: "הקבוצה") עוסקות ביזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, ובכלל זה דיור להשכרה, ופועלות למימוש נכסים ברומניה ובהונגריה, כאשר עיקר פעילות הקבוצה מתמקדת בישראל. הקבוצה ממשיכה לבסס את מעמדה כקבוצה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. בנוסף, לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.

1.2. פעילות החברה בעבר והסדר הנושים

עד לשנת 2003 עסקה החברה בעיקר בהשקעות בחברות הזנק בתחום ההיי-טק העונות על הגדרת "השקעות הון סיכון". עד לשנת 2008 מימשה החברה את כל השקעותיה בתחום חברות ההזנק כאמור, והחל משנת 2005 החלה החברה לעסוק בתחום הנדל"ן.

1.3. הסדר הנושים

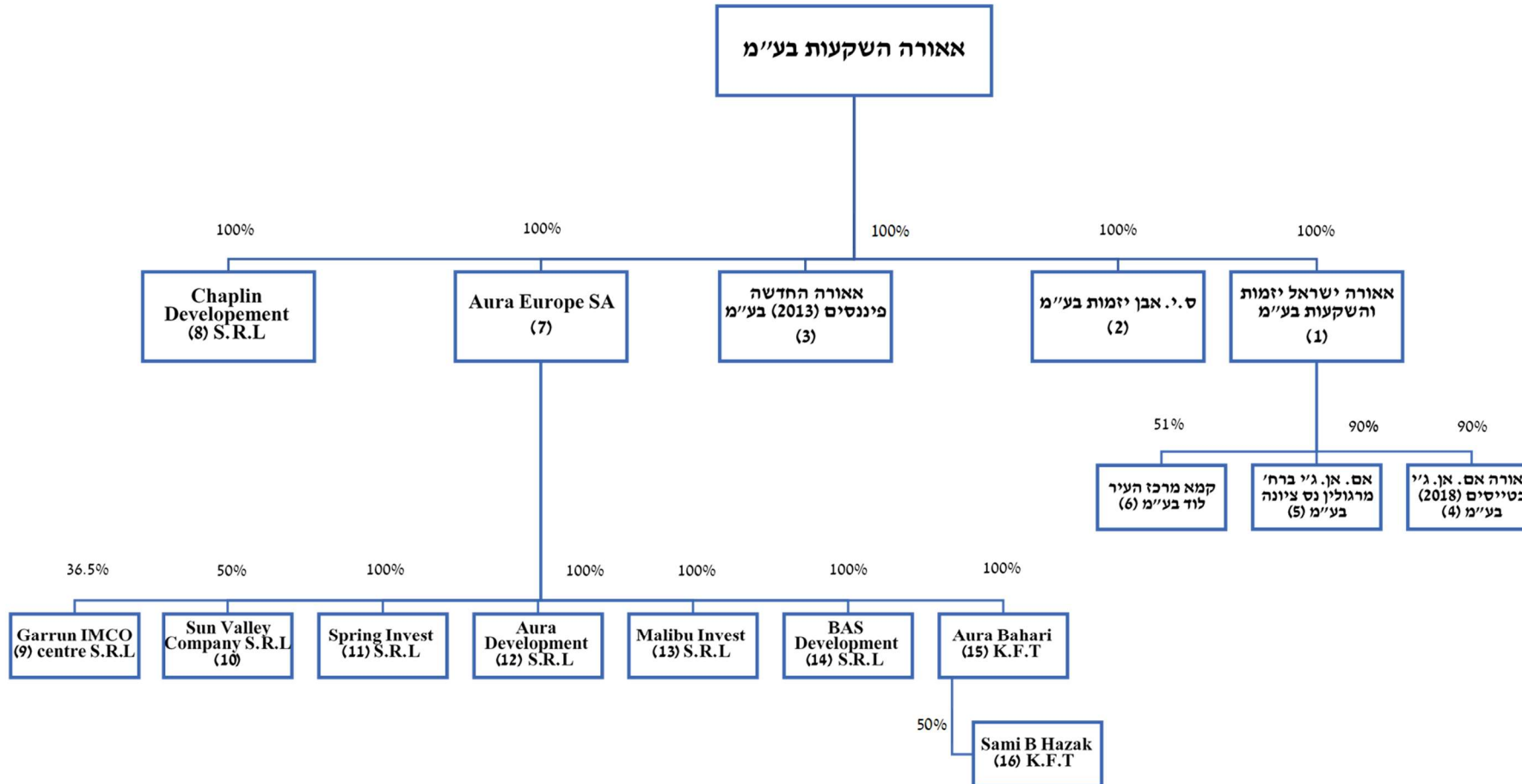
ביום 6 בדצמבר 2011, הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "בית המשפט") על הקפאת ההליכים כנגד החברה ומינה נאמנים משותפים בתקופת הקפאת ההליכים כאמור (להלן: "נאמני הסדר").

ביום 29 במרץ 2012 אושר על ידי בית המשפט הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), שביסודו עמדה הצעת ס.י. אבן יזמות בע"מ (שהייתה בשעתו חברה בבעלות מלאה של ה"ה יעקב אטרקצ'י) (להלן: "ההסדר"). ביום 23 במאי 2012 הושלמו הפעולות שנדרשו לשם כניסתו לתוקף של ההסדר (להלן: "מועד השלמה").

על פי הוראות ההסדר נקבע בין היתר, כי החברה לא תישא בכל אחריות נזיקית או אזרחית בקשר עם פעילותה בעבר וכן לא תישא בכל חוב או התחייבות כספית אשר עילתם קודמת למועד שנקבע בהסדר (מועד הסמוך למועד כניסתו לתוקף של ההסדר).

בנוסף, על פי הוראות ההסדר פקעו כל האופציות שהיו ניתנות למימוש למניות, שהיו קיימות במועד ההשלמה למניות והוקצו אגרות חוב (סדרה 1) חלף אגרות החוב (סדרות א' עד ד'), אשר היו והתבטלו (להלן: "אג"ח 1"). מאז שנת 2015 אין כל חוב ו/או התחייבות נוספת של החברה כלפי מחזיקי אג"ח 1. ממועד ההשלמה בעל השליטה בחברה הינו ה"ה יעקב אטרקצ'י.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה, נכון למועד דוח זה:



- (1) אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה ישראל") - חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. אאורה ישראל מהווה את הזרוע היזמית של החברה בישראל ובאמצעותה מוחזקים הפרויקטים של החברה בישראל.
- (2) ס.י. אבן יזמות בע"מ ("ס.י. אבן") חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. זרוע יזמית נוספת של החברה בישראל באמצעותה מבוצע כיום פרויקט אחד בביצוע של נדל"ן למגורים בישראל.
- (3) אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בעלת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו.
- (4) אאורה אס. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת פרויקט פינני בינוי בנס ציונה.
- (5) אס. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת פרויקט פינני בינוי בנס ציונה.
- (6) ק.מ.א. מרכז העיר לוד בע"מ - חברה פרטית בבעלות (51%) של אאורה ישראל. בעלת זכויות במקרקעין במ.ע.ר. 3א' בלוד.
- (7) Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") - חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
- (8) Chaplin Development SRL - חברה הרשומה ברומניה, המוחזקת במישרין על ידי החברה, המחזיקה מקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה, כמפורט בטבלה בסעיף 16 להלן.
- (9) Garrun IMCO centre S.R.L. (להלן: "Garrun") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בשיעור של 36.5% על ידי אאורה אירופה. בבעלות Garrun מרכז קניות בעיר בוקרשט ברומניה, כמפורט בסעיף 16 להלן.
- (10) Sun Valley Company S.R.L. (להלן: "Sun Valley") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת ב- 50% על ידי אאורה אירופה וב- 50% על ידי חברת גירון פיתוח. Sun Valley הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים, כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן.
- (11) Spring Invest S.R.L. (להלן: "Spring") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה הינה בעלים של קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים, כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן.
- (12) Aura Development S.R.L. (להלן: "Aura Development") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי אאורה אירופה. Aura Development מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות הבנות ברומניה.
- (13) Malibu Invest S.R.L. - חברה הרשומה ברומניה המחזיקה במקרקעין המחזיקה בקרקע המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה, לפרטים נוספים הטבלה שבסעיף 16 להלן.
- (14) BAS Development S.R.L. (להלן: "BAS") - חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה והינה הבעלים של קרקע בעיר פלוישט ברומניה, עליה מוקם פרויקט מגורים ("Park Primavera Acacia"), כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן.
- (15) Aura Bahari K.F.T. (להלן: "Aura Bahari") - חברה פרטית הרשומה בהונגריה המוחזקת ב- 50% על ידי אאורה אירופה. נכון למועד הדוח, פעילותה היחידה של Aura Bahari הינה אחזקתה במניות Sami B.
- (16) Sami B Hazak K.F.T. (להלן: "Sami B") - חברה פרטית הרשומה בהונגריה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי Aura Bahari. ל- Sami B זכויות בקרקע בעיר אגר בהונגריה, אשר לפי ייעודה ניתן להקים עליה פרויקט למגורים בן 330 יחידות דיור, כמפורט בטבלה שבסעיף 16 להלן.

בנוסף לחברה החזקות בחברות לא פעילות כמפורט להלן:

- (1) Hospitality Resort International S.A. (להלן: "HRI") - חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה.
- (2) Hospitality Suite Resort International S.A. (להלן: "HSRI") - חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג, המוחזקת ב- 50% על ידי HRI 50% נוספים מוחזקים על-ידי קבוצת משקיעים משותפות יו טרנד.
- (3) U.S. Suite Corporation (להלן: "USSC") - חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי HSRI.
- (4) U.S. Suite Management L.L.C. (להלן: "USSM") - חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת ב- 50% על ידי USSC.
- (5) U.S. Suite L.L.C. (להלן: "USSL") - חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המוחזקת ב- 70% על ידי USSC, ב- 70% U-Trend - New York Investments LP (ב- 35% על ידי החברה בשרשור סופי) West 41st LLC 440, צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.
- (6) היי (אס.פי.וי.) בע"מ - חברה פרטית הרשומה בישראל, המוחזקת במלואה על ידי החברה.

להלן יובא תיאור קצר של כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, המהווים גם את מגזרי הפעילות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים") (ראו באור 25 לדוחות הכספיים):

תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל - תחום הפעילות המרכזי של החברה, הינו ייזום, תכנון והקמת פרויקטים של בניה למגורים ולהשכרה בישראל. תחום פעילות זה מהווה את עיקר פעילות החברה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כאשר במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בהקמת פרויקטים של התחדשות עירונית.

במרבית הפרויקטים החברה פועלת באמצעות חברות הבת אאורה ישראל (100%) או ס.י. אבן (100%) או בעצמה, ובחלקם בשיתוף עם אחרים.

2.1. במהלך תקופת הדוח ולמועד הגשתו מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על השיקולים המרכזיים הבאים:

2.1.1. התמקדות בפרויקטים הממוקמים, ככלל, במרכז הארץ. החברה עשויה לבחור לפעול בפרויקטים גם באזורים אחרים;

2.1.2. התמקדות בפרויקטים הזמינים לבנייה באופן מיידי, אשר קיימת תכנית בניין עיר מאושרת ובתוקף לגביהם. יצוין כי על פי רוב, שיקול זה אינו רלוונטי, ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית.

2.1.3. פינוי בינוי - החברה פעילה בפרויקטים של פינוי בינוי בעיקר במרכז הארץ. פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בפרויקטים של לפחות 200 יח"ד המאפשרים לחברה להקים שכונה חדשה עם תשתיות מלאות.

בטבלה שלהלן מוצגים נתונים כלליים אודות כמות הפרויקטים ויחידות הדיור בהקמתם מעורבת החברה, נכון ליום 31.12.2020:

היזם	כמות הפרויקטים	כמות יח"ד לשיווק של הקבוצה (ללא יח"ד שנמסרו עד ליום 31.12.2020)	כמות יח"ד שנמסרו ב-2020
הקבוצה	38	13,189	162
הקבוצה יחד עם שותפים *	8	2,254	7
סה"כ	46	15,443	169

* שיעורים שונים של השתתפות בכל פרויקט.

המידע בטבלה לעיל לא כולל 2 פרויקטי נדל"ן (בשלבם שונים) ברומניה, כמפורט בסעיף 16 להלן. בשנת 2012 הנהלת החברה קיבלה החלטה למקד ולהרחיב את פעילותה בישראל ולצמצם את פעילותה בחו"ל.

2.2. פעילות המוגדרת כ"אחר" - השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה

פעילות המוגדרת בדוחות הכספיים כ-"אחר" הכוללת השקעה בחברה כלולה (36.5%), כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.4 לעיל, המחזיקה במרכז קניות בעיר בוקרשט רומניה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ובשנת 2019 לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות של החברה על ידי בעלי ענין בחברה, למעט כמתואר בסעיף 3.2 ו-3.3 להלן.

3.2. ביום 2 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2020-01-051427), על פיו הוצעו לציבור 17,456,379 מניות רגילות של החברה, בדרך של זכויות, וכן 17,456,379 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל-17,456,379 מניות רגילות של החברה. בהמשך לכך, מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, ניצל את הזכויות לרכישת ניירות ערך להם הוא היה זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף האמור, דהיינו הזכות לרכוש 9,390,259 יחידות, המקנות זכויות ל-9,390,259 מניות רגילות של החברה ו-9,390,259 כתבי אופציה (סדרה 6) בהיקף כספי של 10,798,798 ש"ח. כמו כן, מר אטרקצ'י רכש בתמורה ל-71,018 ש"ח 709,747 יחידות נוספות, אשר הקנו זכויות ל-709,747 מניות רגילות של החברה ו-709,747 כתבי אופציה (סדרה 6), בהיקף כספי של 816,209 ש"ח. למיטב ידיעת החברה, מר אטרקצ'י ניצל את כל הזכויות לרכישת ניירות ערך להם הוא זכאי. לפרטים נוספים ר' גם דוח מיידי בדבר תוצאות הצעה על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-066795), הנכלל כאן על דרך ההפניה. יצוין, כי עד ליום 13 בדצמבר 2020, המועד האחרון למימוש כתבי האופציה (סדרה 6), מומשו 16,526,158 כתבי אופציה (סדרה 6) המהווים כ-99.9% מכתבי האופציה שהיו במחזור, בתמורה לסך של כ-23 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135054), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.3. ביום 30 באפריל 2019 החליט דירקטוריון החברה לקבל הזמנה מאת גוף מוסדי גדול הנמנה עם תוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, לרכישת 10 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, שהיוו לאחר ההקצאה כ-4.82% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה (כ-4.49% בדילול מלא), בדרך של הקצאה פרטית, במחיר של 207 אג' למניה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039567), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.4. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 3 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-000730) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-081055), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2. ביום 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בכפוף לאישור האסיפה הכללית, הדיבידנדים יחולקו מתוך העודפים של החברה שנצברו בשנתיים האחרונות, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך הדוח עמדה על סך של 21,148 מיליון ש"ח.

4.3.1 להלן יפורטו מגבלות הקיימות על חלוקת דיבידנד בחברה מכוח הוראות שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד פרסום דוח זה¹ (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5 לדוח הדירקטוריון):

הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה(*)	תיאור המגבלה על חלוקה*	אגרות החוב
סעיף 17.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-150 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 25% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת שיצטבר מ-1 בינואר 2016 בהתאם לדוחות הכספיים.	אג"ח (סדרה י')
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-225 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב) (שפורסם ביום 8 באוגוסט 2018, מסי' אסמכתא: 2018-01-074242) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap.	אג"ח (סדרה י"ב)
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-250 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד) (שפורסם ביום 7 במאי 2019, מסי' אסמכתא: 2019-01-039528) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap. ה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ד).	אג"ח (סדרה י"ד)
סעיף 18.3 לשטר הנאמנות	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ-250 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2020, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) (שפורסם ביום 2 בדצמבר 2019, מסי' אסמכתא: 2019-01-117859) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי, התחייבות ליחס עודפים והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5 לדוח הדירקטוריון. ה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו).	אג"ח (סדרה ט"ו)

(*) לתיאור המגבלה בנוסחה המלא לרבות לפרשנות המונחים הנזכרים בה ראו הוראות שטר הנאמנות הרלוונטי, אשר פורסם על ידי החברה.

1 לפרטים בדבר סדרות אגרות חוב אשר נפדו במהלך שנת הדוח ולפרטים נוספים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור ר' סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

4.3.2. ביחס לאגרות החוב (סדרה י'), החברה התחייבה במסגרת דוחות הצעת המדף לעמוד במגבלות הון עצמי מינימלי לאחר חלוקה כאמור בהתאם להוראות תקנון הבורסה (הון עצמי בסך של 16 מיליוני ש"ח לאחר חלוקה ביחס לאג"ח מדורג והון עצמי בסך של 24 מיליוני ש"ח לאחר חלוקה ביחס לאג"ח שאינו מדורג).

4.3.3. כמו כן, קיימות מגבלות על פי הסכמי ליווי בנקאי בהם מתקשרות חברות הקבוצה מעת לעת ביחס להקמתם של הפרויקטים השונים של הקבוצה כמפורט בסעיף 27 להלן, אשר ככלל אינן מחמירות ביחס למגבלות הקיימות מכוח הוראות שטרי הנאמנות כמפורט לעיל.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו באור 25 (מגזרי פעילות) - לדוחות הכספיים.

למידע אודות התפתחויות בנתונים הכספיים המובאים בבאור 25 כאמור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה?

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית מיוחדת על עסקי התאגיד והשלכותיהם. **סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.**

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בייזום והקמת פרויקטים לבניה למגורים בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

6.1 הכלכלה הישראלית

2018	2019	2020	
1,298	1,343	1,311	תוצר מקומי גולמי (מליארדי ש"ח)
3.4%	3.5%	(2.4%)	שיעור צמיחה בתמ"ג
0.8%	0.6%	(0.4%)	שיעור אינפלציה
0.25%	0.25%	0.1%	שיעור ריבית (סוף שנה)
2%	1.1%	0.5%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
4%	3.8%	*4.3%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)

* שיעור האבטלה הרחבה בתקופת הקורונה הגיע ל-18.2% הכולל את הבלתי מועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם בגלל סיבות הקשורות בנגיף בתוספת הבלתי מועסקים.

6.2 השפעת נגיף הקורונה

להערכת החברה אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילותה, ראו סעיף 1 לדוח הדירקטוריון ו- באור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020, להלן.

6.3 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה לגרום לפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע של פרויקטים.

² הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2020 וינואר-מרץ 2021, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים מאי 2020, דצמבר 2020 וינואר 2021 (להלן: "פרסומי בנק ישראל") וכן על פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן סיכום שנת 2020 ותחזית לשנת 2021. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

6.4. שוק המט"ח

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2020 נחלש שער החליפין של הדולר לעומת השקל בשיעור של 7% (בשנת 2019 נחלש בשיעור של 7.8%) ושער החליפין של האירו התחזק בשיעור של 1.7% (בשנת 2019 נחלש בשיעור של 9.6%).

6.5. הריבית במשק

בעקבות משבר הקורונה במהלך חודש אפריל 2020 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על הורדת הריבית במשק מ-0.25% ל-0.1%. זוהי הורדת הריבית הראשונה מאז 2015. הריבית ממשיכה להיות נמוכה ונותרה ללא שינוי גם בתחילת שנת 2021.

הוועדה המוניתרית ציינה בהחלטתה כי הקצב המהיר של תהליך ההתחסנות בישראל מגדיל את האופטימיות באשר לחזרה מהירה של המשק לתוואי של צמיחה בשנה הקרובה. עם זאת, הסיכונים לפעילות עדין גבוהים, והפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה צפויה להיות ממושכת. לכן, הוועדה תמשיך להפעיל מגוון כלים כדי להעמיק את מידת ההרחבה של המדיניות המוניתרית ולהבטיח את המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים. הוועדה תרחיב את השימוש בכלים הקיימים, כולל כלי הריבית, ותפעיל כלים נוספים, בכדי להשיג את יעדי המדיניות המוניתרית ולמתן את הפגיעה הכלכלית שנוצרה כתוצאה מהמשבר. לריבית הנמוכה במשק השפעה על הוצאות המימון כאשר רוב האשראי לבניה של החברה הינו על בסיס ריבית הפריים. מצד הלקוחות, הריבית הנמוכה משפיעה על יכולת הרכישה של לקוחות החברה המושפעת גם מריבית המשכנתאות (הצמודה בחלקה לריבית הפריים). בנוסף, הריבית הנמוכה מדרבנת משקיעים לחפש אפיקי השקעה אלטרנטיביים, ביניהם רכישת דירה להשקעה.

6.6. המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי. במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסיים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכו ר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה. בצד הביקוש, האשראי לדיוור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. ריבית המשכנתאות הממוצעת בחודשים של טרום הקורונה היתה הנמוכה ביותר ב-4 השנים האחרונות. ריבית המשכנתאות הממוצעת רשמה זינוק חד של 5% בחודש מאי 2020 למרות הירידה בריבית בנק ישראל והפריים וזאת בשל הגברת הסיכון בענף לטווח הקצר. מאז אוגוסט יש יציבות יחסית בשיעור הריבית הממוצע. בחודש דצמבר 2020 הפיקוח על הבנקים העביר למערכת הבנקאית טיוטת חוזר, על פיה הוחלט לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני שליש הנותרים ייבחרו ע"י הלווים ללא כל הגבלה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

להלן יובא מידע אודות תחום הפעילות העיקרי והמרכזי של החברה - תחום הנדל"ן היזמי הכולל, בעיקר, הקמת פרויקטים בניה למגורים בישראל.

7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים

7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

7.1.1 עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ. תחום פעילות זה כולל גם פרויקטים למגורים ברומניה ובהונגריה (כמפורט בסעיף 2.2 לעיל וכפי שיפורט בסעיף 16 להלן), אולם הם אינם מהווים את ליבת פעילות הקבוצה והם אינם מהותיים ביחס לכלל הפעילות של הקבוצה.

7.1.2 פעילות החברה בתחום מתבצעת במישרין על ידה וכן באמצעות חברות הבת (100%) אאורה ישראל, ס.י. אבן ואאורה פיננסים בע"מ.

7.1.3 נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 46 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-20,613 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-15,418 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 36 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-16,414 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ-11,883 יח"ד).

7.1.4 הזכויות של הקבוצה במקרקעין עליהם נבנים הפרויקטים השונים נובעות לרוב, מאחד מהבאים:

7.1.4.1 זכייה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל;

7.1.4.2 רכישת הזכויות מבעלי המקרקעין (בעלות פרטית);

7.1.4.3 מכוח התקשרות בהסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי);

7.1.4.4 מעסקאות קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או עסקאות שירותי בניה מול בעלי הזכויות במקרקעין;

7.1.4.5 זכיה במכרז להקמת יחידות דיור להשכרה.

7.1.5 לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה הקבוצה, היא נוהגת להתקשר עם בנקים או גופים פיננסיים אחרים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור" כמפורט בסעיף 14 להלן.

7.1.6 בניית הפרויקטים מתבצעת באמצעות קבלנים ראשיים "עד מפתח", עמם מתקשרת החברה ו/או החברות הבנות בהסכם פאושלי ביחס לכל פרויקט. למידע אודות עקרונות עיקריים של הסכמים עם קבלנים ראשיים כאמור ראו סעיף 25 להלן.

7.1.7 כל פרויקט הנבנה על ידי הקבוצה הינו בניין אחד או קבוצת בניינים הנמצאים באותו אתר, הנבנים על פי תכנית בניה ורישוי אחת, בשלב אחד או במספר שלבים, ומהווים פרויקט אחד.

7.1.8 סוגי השימושים במלאי הנמכר כוללים בעיקר מגורים. חלק מהפרויקטים של הקבוצה, שהינם כאמור פרויקטים המיועדים למגורים, כוללים שטחים המיועדים למסחר.

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבאה לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון.

במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 ו- 2016 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" ובמסגרת "מחיר מטר" וכן, במהלך שנת 2017 נכנס לתוקפו חוק "דירה שלישית". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח.

על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשו הממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מערכת התכנון, הרשויות המקומיות והשותפים הנוספים למצוא פתרונות של הוספת יחידות דיור בד בבד עם הוספת תשתיות תומכות והקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתעסוקה, וכל זאת במרקמים הבנויים. בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017, הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר הוגדר בהחלטה יעד לבנייה של 5.1 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית ועד שנת 2030 ייתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין. נוסף על הצורך בהתחדשות עירונית, הנובע מהגידול הדמוגרפי ומהביקוש הגדל לדירות, ההתחדשות העירונית משמשת תהליך החיאה פיזי הכולל שדרוג בניינים ותשתיות, פיתוח המרחב הציבורי ובניית מבנים חדשים תחת מבנים ישנים תוך ניצול מירבי של משאב הקרקע וכן שיפור ברמה החברתית של רקמה עירונית ותיקה ופיתוח עירוני בגבולות השטח הבנוי.

בשני העשורים האחרונים אושרו על ידי ממשלת ישראל מספר מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, שעוגנו בהחלטות ממשלה, בתוכניות מתאר ארציות ובחוקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות ומסלול היזמים (מיסוי). כמו כן הרשות להתחדשות עירונית מקדמת תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

במסלול הרשויות המקומיות, הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט ואחראית לקידום היבטיו הציבוריים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית וכן פועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. שר הבינוי והשיכון מכריז על המתחם 'מתחם פינני-בינוי' לתקופה של שש שנים.

מסלול מיסוי מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי. יזמים ובעלי הנכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. גם במסלול זה הכרזת המתחם 'מתחם פינני-בינוי' מוגבלת לתקופה של שש שנים.

ההכרזה מקנה הטבות מיסוי כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, המותנית בהחלטת מועצת העיר ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים.

מיזמי התחדשות עירונית נמשכים בדרך כלל פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

עיקר פעילות החברה כאמור הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ והינה חברה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי בלבד הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה. פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות תוך הגדלה של זכויות הבניה.

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ועוד.

7.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

7.2.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מינהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

7.2.2. החל משנת 2014 גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל עם "מחירי מטרה" ושיווק במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

7.2.3. על ענף הבניה חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

7.2.4. חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים המבצעים את הפרויקטים השונים, מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצים הנובעים ממדיניות ביטחונית שנקטת על ידי הממשלה.

7.2.5. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים, ובמיוחד פרויקטים בתחום של התחדשות עירונית, ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

7.2.6. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לקונה.

בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו סעיף 30להלן.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - ראו האמור בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

7.4. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך שלוש השנים האחרונות החברה הגדילה באופן רציף ועקבי את היקף הפעילות בתחום. במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה לבסס את מעמדה כקבוצה מובילה בהקמתם של פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל.

לפרטים בדבר פרויקטים עיקריים ראו סעיפים 10, 13 ו-15 להלן.

7.5. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

לפרטים בדבר שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות ראו סעיף 7.2 לעיל, וכן סעיף 28 להלן.

7.6. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

7.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לעמדת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.7.1. יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים פוטנציאליים.

7.7.2. איתנות פיננסית, המאפשרת העמדת מימון והון עצמי לביצוע פרויקטים ומקטינה את החשיפה הפיננסית.

7.7.3. קיומן של בקורות על הקמתו של כל אחד מהפרויקטים ובכלל זה על תקציבו של כל אחד מהפרויקטים.

7.7.4. התקשרות עם חברות בניה וקבלי משנה בתחום הבניה למגורים, בעלי אמינות מוכחת, איתנות פיננסית ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות זמנים.

7.7.5. יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.

7.7.6. ידע ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.

7.8. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

7.8.1. מחסומי כניסה

קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמי כניסה בלתי פורמאליים ובכללם:

7.8.1.1. הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית.

7.8.1.2 קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

7.8.1.3 מוניטין ומיתוג המאפשרים שיווק מהיר של הפרויקטים.

7.8.1.4 כמפורט בסעיף 0 להלן, התחרות הקיימת בשוק בתחום הפעילות מהווה כשלעצמה חסם כניסה.

7.8.1.5 ניסיון והיכרות עם הגורמים הפועלים בענף הבנייה.

7.8.2 מחסומי יציאה

7.8.2.1 תקופת הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.

7.8.2.2 קושי במימוש מהיר של נכסים.

7.8.2.3 התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

7.8.2.4 אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1979 (להלן: "חוק המכר (דירות)") הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

7.8.3 דיור להשכרה

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

7.8.3.1 מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

7.8.3.2 גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

7.8.3.3 איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;

7.8.3.4 המוניטין של המשכיר.

7.8.3.5 בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

7.9 מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות

דירות יד שנייה ויחידות דיור בבניה עצמית מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות מהווה אף היא תחליף לרכישת דירות.

7.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 0 להלן.

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו (בחלקו), 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"). 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.

8.1 תמצית התוצאות

לשנה שהסתיימה ביום			
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	
אלפי ש"ח			
* 343,356	* 509,729	1,102,516	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
* (23,687)	* 20,792	86,517	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
* (23,687)	* 20,792	86,517	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
* 1,380,520	* 1,536,822	1,726,328	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור כז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

8.2 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח (שנת 2020) ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2020) (להלן: "פרויקט בהקמה").

ישראל	נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ₪)
1,670	מס' יחיד כולל בפרויקטים בהקמה (חלק החברה)
1,663,105	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
237,399	רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה
173	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
548	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
22	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקטים בהקמה)

* יחיד לשיווק ע"י החברה.

8.3 צבר הכנסות ומקדמות

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב").

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
151,358	180,866	רבעון 1	שנת 2021
262,317	150,897	רבעון 2	
217,882	116,325	רבעון 3	
46,572	61,388	רבעון 4	
164,137	317,580		2022
248,476	311,385		2023
376,416	183,493		2024
38,158	11,924		2025

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בקצב מסירת יחידות דיור לרוכשים בפרויקטים השונים; (3) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 להלן. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.

פרויקטים בהקמה בישראל (נכון ליום 31.12.2020) (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן – הכוללים חלק מהפרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד ו/או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב)

9.1 נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020 - נתונים כלליים על הפרויקטים (סכומי כסף נקובים באלפי ש"ח)															
שם הפרויקט ומיקומו	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יחיד בפרויקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31/12/2020 (%)	סה"כ יחיד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יחיד נכון ליום 31/12/2020	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רוח גולמי צפוי (%)
								סמוך למועד הדוח	31/12/2020	31/12/2019					
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	2014	2017	2021	100%	250	115	74%	207	201	172	49	527,598	449,981	15%	17%
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	2016	2020	2023	100%	160	82	3%	123	122	98	38	274,979	241,708	17%	14%
שכונת אחוזת דניה	2015	2020	2022	100%	82	111	-	44	32	30	50	105,641	95,505	15%	10%

9.2 נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020 - נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31/12/2020			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31/12/2020	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31/12/2020:			סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי	
	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה		קרע, היטלים, פיתוח	בשנת 2019	בשנת 2020	מיום 1/1/2021 ועד למועד הדוח	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	61,053	18,700	156,439	133,570	16.1	16.9	17.1	295,704	244,900	162,267	84,403	120,431	15%	
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	17,687	4,663	7,933	90,692	23.4	24.2	23.1	3,463	43,846	154,369	33,772	76,763	12%	
שכונת אחוזת דניה	9,207	7,390	-	22,050	12.5	13.1	13.5	-	2,286	34,969	25,018	68,386	10%	
סה"כ	87,947	30,753	164,371	246,312				299,168	291,032	351,606	143,193	265,581		

9.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2020:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2020 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפרטיבי בפרויקט ליום 31/12/2019	יחיד שנתרו במלאי ליום 31/12/2020	עלות המיוחסת ליחיד שנתרו במלאי ליום 31/12/2020	מ"ר ממוצע ליחיד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות:				רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי
									מתום ועד סמוך למועד הדוח	Q4/2020	Q3/2020	Q2/2020		
Turquoise bay	אילת	2007	2016	2019	100%	6	15,816	159	-	1	3	-	15,816	-
Maris	נתניה	2010	2013	2017	100%	3	13,122	165	-	1	-	-	13,122	-
חולון ח - 300	חולון	2015	2018	2020	100%	1	100	110	-	-	1	6	225	125

9.4. נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2020

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2020 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום ועד סמוך למועד הדוח	Q4/2020	Q3/2020	Q2/2020	Q1/2020	
Turquoise bay	-	14.9	16.2	-	-	16.6
Maris	-	15.8	-	-	-	26.4
חולון ח - 300	-	-	18.5	18.9	19.2	20.6

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות בסעיפים 9.1-9.4 שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, יתרת העודפים הצפויה ומועד תחילה וסיום בנייה משוער לפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור ולדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלו, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות לפי מחירים נוכחיים; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדי קבלת היתרים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה 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 ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2021; או (ב) התקבל לגביו היתר בניה (להלן: "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון").

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינם בתכנון:

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד								
103	522	103	522	100%	לא	2025	2021	27,554	פינוי בינוי	רמת גן	אאורה רמת חן [פינוי בינוי]
112	168	112	168	100%	לא	2024	2021	2,163	פינוי בינוי	גבעתיים	גבעתיים מתחם א' [פינוי בינוי]
99	301	108	276	100%	לא	2024	2021	5,199	פינוי בינוי	קריית אונו	מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]
107	198	107	198	100%	כן	2024	2021	4,661	פינוי בינוי	רמת גן	מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]
114	447	114	447	100%	לא	2024	2021	382	פינוי בינוי	רמת השרון	מתחם "אילת", רמת השרון - שלבים ב' ו- ג' [פינוי בינוי]
105	102	105	102	100%	לא	2023	2021	-	2021	לוד	בן שמן מגרש 104
93	85	93	85	100%	לא	2023	2021	3,579	פינוי בינוי	תל אביב	רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם הפרוייקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרוייקט עד ליום 31/12/2020:			מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרוייקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2020	מספר חוזים מוקדמים חתומים:	חוזים חתומים שטרם הוכרו:		מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31/12/2020	סה"כ רווח גולמי צפוי:	סה"כ רווח גולמי הוכר:	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו:	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (**)	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרוייקט	תכנון ואחרות			מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:					צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (*)	מחיר ממוצע למ"ר
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	7,976	3,254	16,324	832,462	18	2,654	45,042	23.9	140,410	1,000,426	955,384	23.9	14%
גבעתיים מתחם א' [פינוי בינוי]	-	102	2,061	289,736	-	-	-	26.5	61,377	353,276	353,276	-	17%
מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]	-	243	4,956	376,449	-	-	-	20.2	57,668	439,316	439,316	-	13%
מגדל התמרים מגדים (שלב א') - רמת גן [פינוי בינוי]	-	488	4,172	300,878	-	-	-	21.4	57,103	362,642	362,642	-	16%
מתחם "אילת", רמת השרון - שלבים ב' ו- ג' [פינוי בינוי]	-	-	382	652,480	-	-	-	21.7	108,438	761,300	761,300	-	14%
בן שמן מגרש 104	-	-	-	147,576	-	-	-	16.0	23,962	171,538	171,538	-	14%
רח' הטייסים ת"א [פינוי בינוי]	-	169	3,410	102,707	-	-	-	23.5	18,731	125,017	125,017	-	15%

* כולל הכנסות משטחי מסחר וממתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע.

** מחיר ממוצע למ"ר בגין יח"ד לשיווק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות שלעיל בדבר סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו, צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר וסה"כ שיעור רווח גולמי צפוי הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החוזי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרוייקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרוייקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

במהלך שנת 2020 לחברה אין לחברה פרויקטים אשר (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא 100%; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח; (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט; (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח.

12. עתודות קרקע בישראל

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי עתודת קרקע הינה קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ואשר להערכת הנהלת החברה הקמת הפרויקט על עתודת הקרקע כאמור אינה צפויה להתחיל בשנת 2021 ולא התקבל לגביו היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים													
זכויות בנייה				שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31/12/20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר / ליח"ד / ייעוד אחר										
הליכי תכנון סטטוס	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר / ליח"ד / ייעוד אחר	526	100%	8,632	-	522.1	3,039	5,072	2017	אילת	קרקע באילת
נתקבלה החלטת ועדה להיתר	105 מ"ר	5 יח"ד	105 מ"ר	19,630	51%	68,637	-	1,159.1	4,654	62,824	2017	לוד	מע"ר 3
תוכנית פורסמה להתנגדויות	122 מ"ר	322 יח"ד / 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	123 מ"ר יח"ד										

סטטוס תכנוני	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה עם הממוצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיוק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	
תב"ע בתוקף, אושרה למתן תוקף תכנית איחוד וחלוקה, ותכנית עיצוב אדריכלית מקדמים תכנון מפורט להיתר	מרץ - 17 / דצמבר - 21	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או לדיירים	109 יח"ד + שטח מסחרי כ- 300 מ"ר + 30 יח"ד להשכרה	69 דירות בתוספת שטחים מרפסת וחניה	3.01	3.01	13	60%	הסכמת 100% מהדיירים	208 / 139 * / 69 / 30 יח' להשכרה	דפנה, תל אביב
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	מרץ - 18 / דצמבר - 21	כני"ל	73 יח"ד	16 מטר תוספת + מרפסת + חניה ומחסן	2.9	2.9	4	53%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע	112 / 73 / 39	מתחם סוקולוב רמת השרון
תב"ע בתוקף, תכנית איחוד וחלוקה ועיצוב אדריכלי אושרו לתוקף	מאי - 18 / חתומות 100%	כני"ל	108 יח"ד	50% הגדלה על השטח הקיים ולא פחות 45 מטר מרפסת + חניה + מחסן	2.8	2.8	9	100%	הסכמת 100% מהדיירים	168 / 108 / 60	מתחם א' גבעתיים
תב"ע בתוקף, מקדמים תכנית עיצוב אדריכלית, תכנית איחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות	אוג - 13 / דצמ - 20	כני"ל	135 יח"ד + שטח מסחרי - כ- 300 מ"ר	מרפסת + חניה + 20 מ"ר	3.14	3.14	15	100%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	198 / 135 / 63	מגדל התמרים מגדים רמת גן
תב"ע בתוקף	ספט - 15 / *	כני"ל	189 יח"ד	מרפסת + חניה + 30%	7	7	2	51%	הסכמת 100% מהדיירים	220 / 189 / 31	אור יהודה
תב"ע אושרה למתן תוקף, מקדמים היתר	ספט - 15 / אפר - 21	כני"ל	180 יח"ד + מסחר	מרפסת + חניה + דירת 81 מ"ר	2.9	2.9	14	98%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	276 / 180 / 96	מתחם רחבת האורן קריית אונו
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	דצמ - 17 / דצמ - 21	כני"ל	168 יח"ד	144 דירות בשטח 91 מ"ר מרפסת + חניה	2.2	2.2	19	66%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	312 / 168 / 144	רח' אחימאיר 4-8, שכי' רמת אביב ג', תל-אביב
תב"ע בתוקף, תכנית איחוד וחלוקה ועיצוב אדריכלי אושרה למתן תוקף	מרץ - 16 / יוני - 21	כני"ל	403 יח"ד	מרפסת + חניה + 45 מ"ר או 50% הגבוה	3.3	3.3	24	81%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	577 / 403 / 174	מתחם ט' רח' ההסתדרות - גבעתיים
הוגשו מסמכי תב"ע לועדה המקומית ומתבצע	יול - 17 / יוני - 21	כני"ל	156 יח"ד	תוספת 20 מ"ר או 22%	3.5	3.5	4	77%	הסכמת 100%	204 / 156 / 48	מתחם סאלד הוד השרון

סטטוס תכנוני	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	צפי העלויות יוחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה עם הממוצע עם דיירים חתימים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדו לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדו למסירה לדיירים	
				הגבוה מביניהם + מרפסת + חניה					מהדיירים וקבלת תב"ע		
תאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור				תוספת מ"ר + מרפסת + חניה	3.4	3.4	28	100%	הסכמת 100% מהדיירים	522 / 369 / 153	אאורה רמת חן, רמת גן
תב"ע בתוקף, תכנית עיצוב אדריכלית אושרה, נתקבלה החלטה למתן היתר הריסה, מקדמים היתר חפ"ד והיתר מלא	אוג - 17 / הושלמו 100% חתימות	כנ"ל	369 יח"ד	50 מ"ר + מרפסת + חניה	3.4	3.4	28	100%	הסכמת 100% מהדיירים	522 / 369 / 153	אאורה רמת חן, רמת גן
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יול - 18 / *	כנ"ל	318 יח"ד	מרפסת + חניה 25+ מ"ר	3.2	3.2	1	27%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	450 / 318 / 132	מתחם "נווה ישראל" הרצליה
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יול - 17 / *	כנ"ל	750 יח"ד + מסחר	330 דירות מרפסת + חניה	3.3	3.3	5	51%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	1,080 / 750 / 330	גני ליבנה תל אביב
תכנית בשלבי קליטה במחוז	ספט - 14 / יונ - 21	כנ"ל	285 יח"ד	מרפסת + חניה 31+ מ"ר	3.5	3.5	15	76%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	400 / 285 / 115	אבן יהודה
תכנית בשלבי קליטה במחוז לקראת דיון במקומית	יונ - 17 / יונ - 21	כנ"ל	336 יח"ד + מסחר	מרפסת + חניה 30+ מ"ר	3.95	3.95	8	90%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	450 / 336 / 114	מתחם שוק אשכנזי יהוד
תב"ע בתוקף, החברה פועלת להגדלת זכויות ונמצאת בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	אוק - 18 / יונ - 21	כנ"ל	1,493 יח"ד + שטחי מסחר	287 דירות מרפסת + חניה	6.2	6.2	16	73%	אישור בית משפט, הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	1,780 / 1,493 / 287	קרית ביאליק
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	אוק - 17 / *	כנ"ל	736 יח"ד	264 יח"ד + מרפסת + חניה 25+ מ"ר	3.8	3.8	8	84%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	1,000 / 736 / 264	מתחם מרגולין נס ציונה
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ספט - 18 / *	כנ"ל	637 יח"ד	236 יח"ד מרפסת + חניה 25+ מ"ר	3.7	3.7	13	72%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	873 / 637 / 236	מתחם הטייסים נס ציונה
בשלב ראשוני של קידום	יונ - 19 / *	כנ"ל	280 מ"ר	מרפסת +	8.8	8.8	-	38%	הסכמת	316 / 280 /	מתחם בתי ברמן אילת

סך היחידות שבינו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיוק על ידי הקבוצה/סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה עם הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני
36	100% מהדיירים וקבלת תבי"ע				חניה 25+ מ"ר			תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	
24 / 61 / 85	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	100%	3	3.5	24 יח"ד 90 מ"ר + מרפסת חניה	61 יח"ד	כני"ל	ינו - 19 / הושלמו 100% חתימות	תבי"ע בתוקף, תכנית עיצוב אדריכלי אושרה ומקדמים היתר
175 / 119 / 56	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	32%	12.5	3.125	56 יח"ד + מרפסת חניה	119 יח"ד	כני"ל	מרץ - 19 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
544 / 408 / 136	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	72%	30	4	136 יח"ד + מרפסת חניה	408 יח"ד	כני"ל	מרץ - 19 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
304 / 228 / 76	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	טרם	12.5	4	76 יח"ד + מרפסת חניה	228 יח"ד	כני"ל	מרץ - 21 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
520 / 344 / 176	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	טרם	33.5	4	176 יח"ד + מרפסת חניה	344 יח"ד	כני"ל	מרץ - 21 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
576 / 140 / 432	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	23%	23	4.1	140 יח"ד + מרפסת חניה	432 יח"ד	כני"ל	פבר - 21 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
640 / 184 / 456	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	34%	24.5	3.5	184 יח"ד + מרפסת חניה	456 יח"ד	כני"ל	ספט' 2018 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
782 / 250 / 532	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	9%	38	3.1	250 יח"ד + מרפסת חניה	532 יח"ד	כני"ל	ינו 19 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
300 / 76 / 224	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תבי"ע	82%	11	3.9	76 יח"ד + מרפסת חניה	224 יח"ד	כני"ל	ינו 21 / *	בשלב ראשוני של קידום תבי"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור
60 / 30 / 90	הסכמת	טרם	11	3	30 יח"ד +	60 יח"ד	כני"ל	טרם	שלב ראשוני של קידום

סטטוס תכנוני	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור העל העל הקבוצה להעביר	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	יחס החלפה עם הממוצע עם דיירים חתומים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים ושיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	
תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור				מרפסת + חניה					100% מהדיירים וקבלת תב"ע		
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	ספטי 20 / *	כני"ל	128 יח"ד	64 יח"ד + מרפסת + חניה	3	3	11.5	50%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	192 / 64 / 128	בית לחם, ירושלים
בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור	יולי 20 / *	כני"ל	2,356 יח"ד	144 יח"ד + מרפסת + חניה	לי"ר	לי"ר	72	25%	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	2,500 / 144 / 2,356	מתחם ידידיה, ת"א

* לא ניתן לאמוד את מועד סיום ההחתימות.

מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2020

13.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה שלעיל) בדבר יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ובדבר צפי העלויות ויחס החלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של זירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]				מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]								שם הפרויקט	
הצמדת תמורה? [לא צמוד/מדד תשומות/אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non Recourse? [כן/לא]	סה"כ מסגרות אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך מאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי לתאריך המאזן	
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	פריים +1% -1.5%	לא	658,000	191,366	558,000	20,367	100,000	HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא	פריים +1% -1.5%	לא	87,810	50,556	51,810	17,878	36,000	שכונת אחוזת דניה
-	ל.ר.	טרם נחתם	לא	כן	לא	פריים +1% -1.5%	לא	584,700	509,700	509,700	75,000	75,000	מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]
מדד תשומות הבנייה	ל.ר.	פאושלי	לא	כן	לא	פריים +1% -1.5%	לא	508,000	186,280	415,721	100,000	100,000	מתחם הרא"ה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת חברת הקבוצה הרלוונטית עם תאגיד בנקאי בהסכמי ליווי בנייה (להלן: "הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות ולבעלי הקרקע בפרויקטים של פינוי-בינוי, קומבינציה ושירותי בניה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט כוללים, על-פי רוב, בין היתר, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט.

בטבלאות שלהלן מוצג ניתוח רגישות של הערכות החברה ביחס לנתוני הרווח הגולמי הצפוי (שטרם הוכר) לגבי פרויקטים שבהקמה, שבתכנון (אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת), ושהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה הקיימים ליום 31 בדצמבר 2020, בהתייחס להנחות של שינויים בתשומות הבניה ובמחירי המכירה (הנתונים הינם עבור חלק החברה בפרויקט), אך למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן הכוללים חלק מהפרויקטים אשר הוכרו לצורך דוח זה כפרויקטים מהותיים מאד ו/או שהחברה נדרשת לכלול גילוי לגביהם לפי התחייבויותיה בשטרי נאמנות למחזיקי אגרות חוב):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
(1,582)	(791)	-	791	1,582	Turquoise bay	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:
(1,312)	(656)	-	656	1,312	Maris	
(23)	(11)	125	11	23	חולון ח - 300	
(2,916)	(1,458)	125	1,458	2,916	סה"כ	
(12,043)	(6,022)	35,846	6,022	12,043	HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]*	פרויקטים בהקמה:
(7,676)	(3,838)	32,852	3,838	7,676	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
(6,839)	(3,419)	10,136	3,419	6,839	שכונת אחוזת דניה	
(26,558)	(13,279)	78,834	13,279	26,558	סה"כ	
(95,538)	(47,769)	140,410	47,769	95,538	אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
(95,538)	(47,769)	140,410	47,769	95,538	סה"כ	
(125,013)	(62,506)	219,369	62,506	125,013	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
8,022	4,011	35,846	(4,011)	(8,022)	HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	פרויקטים בהקמה:
12,073	6,037	32,852	(6,037)	(12,073)	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
5,686	2,843	10,136	(2,843)	(5,686)	שכונת אחוזת דניה	
25,781	12,890	78,834	(12,890)	(25,781)		סה"כ
83,246	41,623	140,410	(41,623)	(83,246)	אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יחיד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
83,246	41,623	140,410	(41,623)	(83,246)		סה"כ
109,027	54,514	219,244	(54,514)	(109,027)		סה"כ

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה, המבוססת על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים למועד הדוח, עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור וכל זאת בשים לב לשלב בו מצוי הפרויקט, שהינו בחלק מהמקרים קרקע ללא היתר בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע ו/או טרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי, ניתוחי הרגישות הנ"ל, השינויים עצמם בתשומות הבניה והשפעתם על הרווח הגולמי שטרם הוכר, עשויים להיות בפועל שונים מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי, הגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" היא כדלקמן:

1. לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו אחד מאלה:

א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט הצפוי, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח, בערכים מוחלטים; היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט למהותי מאוד אם יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי המצטבר, לפי העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח;

ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות מהותיות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה, "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" – סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה, חלקי מספר השנים מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ביצועו של הפרויקט;

ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

2. לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו פרט (1)(ג), בשינויים המחוייבים;

3. לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) או (2), לפי העניין ובלבד –

א. שבחישוב השיעורים האמורים בפרטים (1) ו-(2), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי או יתרת המלאי מן הפרויקט, לפי העניין, בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; בנוסף, לעניין פרטים (1)(ב) ו- (ג), חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום להכנסותיו או לסך נכסיו כך שיופחתו מהם הסכומים שנרשמו בגין הכנסות החברה הכלולה או ההשקעה בחברה הכלולה וביתר החברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לפי העניין, ויתווסף להם חלף כך חלק החברה בהכנסות או בנכסי הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

ב. שהאמור בפרטים (1) או (2) לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה לפי העניין וגם ביחס לתאגיד".

על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי יש להביא מידע נוסף אודות חמישה פרויקטים מהותיים מאוד, ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה. יצוין, כי מאחר שלחברה למעלה מחמישה פרויקטים העומדים בהגדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, בחרה החברה להציג בסעיף זה את שבעת הפרויקטים אשר השיגו באחד המבחנים האמורים בהגדרה לעיל את התוצאות הגבוהות ביותר, כלהלן.

בשנת 2019 נתוני העלויות בפרוייקטים עודכנו בעקבות אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרוייקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן. נתוני ההשוואה בטבלאות להלן אינם כוללים התאמה בגין עדכון המדיניות החשבונאית. למידע נוסף ראו ביאור 2. כז. בדוח הכספי המאוחד.

15.1 פרויקט שכונת אאורה במושב

15.1.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	אאורה במושב
מיקום הפרויקט:	שכונת אחיסמך הגדולה, בתחום המוניציפאלי המזרחי של העיר לוד, על אדמות מושב אחיסמך.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרוייקט להקמת 217 יחידות דיור בשמונה בניינים, בגוש מספר 5413, מגרשים מספר 310, 311, ו-312 על פי תב"ע מספר 3/8100.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	באמצעות חברה בת

פרטים	סעיף
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט :
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
2017	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
12,622 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
2019	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן] :
2021	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
2018	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
2021	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חוזה פיתוח מהוון	זכויות משפטיות בקרקע :
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
ל.ר	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
ל.ר	נושאים מיוחדים :

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מ"ר פלדלת	217 יח"ד	25,289	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

15.1.2. עלויות שהושקעו בפרויקט :

2017	2018	2019	2020					
			1-12	1-12	1-12	1-3		
באלפי ש"ח								
59,022	59,072	62,828	62,829	62,829	62,300	62,300	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,837	6,598	12,779	17,608	18,265	18,940	20,015	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	58	9,854	21,648	35,408	65,099	93,282	עלויות מצטברות בגין בניה	
595	4,762	6,044	6,044	6,044	6,044	6,044	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
63,455	70,490	91,504	108,129	122,546	152,384	181,642	סה"כ עלות מצטברת	
63,455	70,490	57,023	54,249	42,130	39,440	20,550	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
3,855	3,805	4,360	4,070	4,070	4,590	4,599	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
35,148	32,387	7,639	3,749	3,092	1,218	1,342	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם	

2017	2018	2019	2020					
			1-12	1-12	1-12	1-3		
								הושקעו (אומדן)
144,580	144,522	126,650	115,274	101,514	71,823	43,640		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,102	2,935	-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
190,685	183,649	138,649	123,093	108,676	77,631	49,581		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	18%	25%	38%	50%	70%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	מועד השלמת הבנייה צפוי

15.1.3. שיווק הפרויקט:

2018	2019	2020					סה"כ		
		1-12	1-12	1-3	4-6	7-9			
106	19	7	10	11	-	27	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
12,186	10,699	819	1,180	1,289	-	3,169	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
11.86	12.1	12.2	12.2	12.3	-	12.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
106	190	197	206	217	217	217	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד סוף התקופה	
12,186	22,120	22,939	24,000	25,289	25,289	25,289	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
11.9	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
291,256	302,069	304,574	304,574	305,597	305,261	305,261	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	

2018	2019	2020					סה"כ	
		1-12	1-12	1-3	4-6	7-9		
144,556	266,225	276,765	289,683	305,597	305,261	305,261	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
50%	88%	91%	95%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
111	27	20	11	-	-	-	יח"ד (כמות)	
13,103	3,169	2,350	1,289	-	-	-	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
35,504	6,767	9,873	5,992	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
3368/29	938/8	351/3	1053/9	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
12	12	12	12	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.1.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2020
128,008	212,774	2020
177,253	92,487	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
305,261	305,261	סה"כ

15.1.5 רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
291,256	302,069	305,261	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
254,139	230,153	231,222	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
37,117	71,916	74,039	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	10,775	51,583	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה

13%	24%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-----	-----	-----	--

15.1.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)				
-	-	22,456		-	-	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(4,958)	(2,479)	22,456		2,479	4,958	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.1.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
39,718	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2019	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מוסד מלווה:		
23/7/2018	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
60,000	מסגרת אשראי		
292,000	מסגרת ערבביות		
352,000	סה"כ מסגרת		
128,008	ניצול ערבביות		
184,274	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
P+1%-1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
-	מועדי פירעון קרן וריבית:		
השקעת הון עצמי בשיעור של 20% מעלויות הפרויקט (לרבות המקרקעין) ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 30% מסך הכנסות הפרויקט. היקף ההון העצמי הנדרש יופחת ל-15% לאחר מכירת יחידות בפרויקט בשווי כולל של 50% מסך הכנסות הפרויקט.			
-	תניות מרכזיות מרכזיות:		
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		

הסכם מימון לקרקע:	תיאור ההלוואה
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	סיום בניית הפרויקט. קבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה, ובמקרה בו המקרקעין הוקצו ללקוח על ידי רמ"י, חתימת הרוכשים ורמ"י על חוזי חכירה. פרעון כל האשראים. השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.
בטחונות:	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין ועל כל זכויות החברה הקיימות והעתידיות, במקרקעין. שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה מכוח הסכמים עם קבלנים, אדריכל וספקים. שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ועל נכסיה וזכויותיה של החברה בפרויקט לרבות ציוד, מכונות, מלאי, חייבים, ביטוח וכל זכויות הלקוח כלפי צדדים שלישיים העומדים לזכותו כיום ו/או שיעמדו לזכותו בעתיד, והכול בקשר עם הפרויקט. שעבודים קבועים וצפים ראשונים בדרגה, בלעדיים וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה על פי חוזי הרכישה שנחתמו ו/או שייחתמו מעת לעת בין החברה לבין רוכשים. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים המגיעים ו/או שיגיעו מרשויות המס ובכלל זאת ממנהל מס ערך מוסף, בקשר עם הפרויקט. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, ביחס לזכויותיו של החברה בחשבון הפרויקט וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים העומדים ושיעמדו מפעם לפעם בחשבון הפרויקט ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הני"ל ו/או בכל אופן אחר וכל הפירות שיצטברו על יתרות זכות בחשבון הפרויקט, כפי שיהיו מעת לעת, אם יצטברו פירות כאמור. שעבוד קבוע ושוטף והמחאה על דרך השעבוד ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט מתן ערבות של החברה.

15.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2020
שיעבודים	דרגה ראשונה	39,718
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.	

15.1.9 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי:	74,039
התאמות לעודפים, סה"כ:	2,105
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	25,000
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(22,895)

76,144	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה טבלה לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.1 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.2 פרויקט אונו וואלי (בר יהודה) בקרית אונו

15.2.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף		
אנו וואלי	שם הפרויקט:		
מתחם הכלוא בין הרחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן יאיר, קריית אונו.	מיקום הפרויקט:		
פרויקט לפינוי והריסה של 8 בניינים הכוללים 216 יח"ד, הקמת 8 בניינים הכוללים 672 יח"ד (617 יח"ד עפ"י תב"ע ו- 55 יח"ד בהקלה) וכן 1,115 מ"ר עיקרי למסחר, בשני שלבי בנייה.	תיאור קצר של הפרויקט:		
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:		
באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט:		
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט:		
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		
הסכמי פינוי בינוי (שלב א' – 2017, שלב ב' – 2018)	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:		
15,285 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:		
שלב א' – 2017, שלב ב' – 2018.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:		
שלב א' – 2020, שלב ב' – 2021.	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:		
שלב א' – 2016, שלב ב' – 2018.	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:		
שלב א' – 2020, שלב ב' – 2021.	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:		
הסכם ביצוע פאושלי	הסכמים עם קבלני ביצוע:		
הסכם פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע:		
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):		
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:		
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:		
אין	נושאים מיוחדים:		
מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
פלדלת	יחידות דיוור	72,162	672 יח"ד (חלק החברה 456 יח"ד)
עיקרי	שטחי מסחר	1,115	-
-	זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-

15.2.2. עלויות שהושקעו בפרויקט :

2018	2019	2020				
		1-12	1-12	1-3	4-6	
אלפי ש"ח						
עלויות שהושקעו :						
218,304	244,670	246,848	253,855	257,572	260,686	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
63,239	102,380	104,414	110,854	118,073	123,441	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
41,093	139,564	170,984	229,277	272,681	325,190	עלויות מצטברות בגין בניה
18,868	4,612	4,612	4,612	4,612	4,612	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (שהונו)
341,504	491,226	526,858	598,598	652,938	713,930	סה"כ עלות מצטברת
285,074	250,287	215,045	222,339	200,175	173,411	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה :						
28,868	25,228	24,206	18,854	14,869	12,023	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
83,845	16,499	16,348	18,711	10,399	6,123	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
351,650	278,004	246,583	191,111	145,600	95,198	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
14,631	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
478,994	319,731	287,137	228,676	170,868	113,344	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
20%/10%	60%/25%	29%/77%	32%/87%	48%/96%	66%/100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2020/2021	2020/2021	2020/2021	2020/2021	2020/2021	2020/2021	מועד השלמת בנייה צפוי

15.2.3. שיווק הפרויקט :

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

2018	2019	2020				סה"כ		
		1-12	1-12	1-3	4-6			
54	26	7	2	2	9	20	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,327	2,971	912	239	343	1,058	2,552	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
18.8	19.34	20.8	19.7	22.1	20.3	20.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
177	199	206	208	209	216	216	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה (בנטרול חוזים שבטלו)
17,873	20,433	21,345	21,584	21,807	22,682	22,682	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18.4	18.6	18.6	18.7	18.7	18.8	18.8	יח"ד	מחיר

2018	2019	2020					סה"כ		
		1-12	1-12	1-3	4-6	7-9			
-	-	-	-	-	-	-	-	ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה בערכים נומינלים	
495,692	506,372	506,372	506,372	506,976	506,526	506,526	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
329,035	393,483	413,795	418,247	420,843	438,427	438,427	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
66%	78%	82%	83%	83%	87%	87%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
49	27	20	18	17	10	10	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
6,176	3,616	2,704	2,465	2,242	1,367	1,367	יח"ד (מ"ר)		
672	672	672	672	672	672	672	שטחי מסחר (מ"ר)		
75,478	73,494	70,064	68,982	65,556	53,505	53,505	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
356/3	793/6	120/1	180/1	341/3	840/6	840/6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)		
19	21	20	20	19	23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

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

2018	2019	2020					סה"כ		
		1-12	1-12	1-3	4-6	7-9			
59	37	10	8	11	14	43	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
5,152	4,528	1,110	948	1,256	1,728	5,042	יח"ד (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		

2018	2019	2020						
1-12	1-12	1-3	4-6	7-9	10-12	סה"כ		
19.2	20.4	20.1	20.5	20.1	21.7	20.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
59	96	106	114	126	138	138	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
5,152	9,680	10,790	11,738	13,194	14,734	14,734	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.2	19.77	19.8	19.85	19.88	20.1	20.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
473,974	497,178	504,971	504,971	504,971	503,343	503,343	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
98,863	192,566	215,232	234,603	263,812	298,271	298,271	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
21%	39%	43%	46%	52%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
171	134	124	116	104	92	92	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
18,741	14,213	13,103	12,155	10,699	9,159	9,159	יח"ד (מ"ר)	
443	443	443	443	443	443	443	שטחי מסחר (מ"ר)	
111,935	144,686	135,497	134,606	127,547	128,726	128,726	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
604/5	1110/10	280/2	1074/9	1064/9	507/5	507/5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
20	20	21	20	21	22	22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

15.2.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2020
479,551	622,167	2020
257,147	114,531	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
736,698	736,698	סה"כ

15.2.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
969,666	1,003,550	1,009,869	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
820,498	810,956	827,274	עלויות פרויקט צפויות
149,168	192,594	182,595	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
30,275	68,764	121,110	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה *
15%	19%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

* כולל רווחים מהתאמת שווי הוגן של שטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה.

15.2.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 10%	
		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%		
27,317	13,659	61,485	(13,659)	(27,317)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(11,334)	(5,667)	61,485	5,667	11,334	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.2.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע:	
שלב ב'	שלב א'		
163,643	17,537	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2020
-	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
58,020	28,834	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	
-	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31/12/2019
מזרחי טפחות		מוסד מלווה:	
2018	2017	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
748,000	811,800	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
368,284	482,994	ניצול מסגרת ערבויות	
216,073	311,269	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
P+1%-1.5%	P+1%-1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
-	-	מועדי פירעון קרן וריבית:	

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע:
שלב ב'	שלב א'	
השקעת הון עצמי בסך של 21,000 אלפי ש"ח. מכירה מצטברת של יחיד ו/או שטחי מסחר בפרויקט בהיקף שלא יפחת מ-200,000 אש"ח. היקף המכירות המוקדמות בפרויקט ובשלב א' יעמוד על 485,000 אש"ח.	השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות בניית הפרויקט. היקף ההון העצמי יופחת לשיעור של 10% לאחר השלמת ביצוע של 40% מן העבודות בפרויקט, תשלום בפועל של 40% מעלויות הקמת הפרויקט, וכן מכירת יחיד אשר שוויין עולה על 65% משווי יחיד המיועדות למכירה.	תניות פיננסיות מרכזיות:
השלמת ביצוע עבודות בשלב א' בהיקף שלא יפחת מ-30% מעבודות הבניה הישירה בשלב א', וכן השלמת ביצוע עבודות בפרויקט, בהיקף שלא יפחת מ-10% מעבודות הבניה הישירה בפרויקט. ככל שהיקף העבודות שבוצעו בפרויקט הינו נמוך מ-10% מעבודות הבניה הישירה בפרויקט, יומצא אישור המפקח כי סך היקף העבודות שבוצעו בשלב א' ובפרויקט יחדיו עומד על 40% מסך עבודות הבניה הישירה, ואולם מובהר כי בכל מקרה, היקף ביצוע עבודות בשלב א' לא יפחת מ-30% מעבודות הבניה הישירה בשלב א'.	עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות ובמחירי מכירה. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא	לא	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה. פרעון כל האשראים. השבתן וביטולן כדן של הפוליסות לרוכשים.	סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4". מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה. פרעון כל האשראים. השבתן וביטולן כדן של הפוליסות לרוכשים.	
	משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. מתן ערבות של החברה.	בטחונות:

15.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31/12/2020	פירוט	סוג
ללא הגבלה	מזרחי טפחות	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה
<p>אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)</p> <p>יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.</p>		

15.2.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

182,595	רווח גולמי צפוי:
(13,836)	התאמות לעודפים, סה"כ:
8,910	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
(22,746)	הפרישי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בתן-ליווי
168,759	סה"כ יתרת עודפים צפויים למשיכה (*)

מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	שלב א' - 2021, שלב ב' - 2021
תנאים מתלים למשיכת יתרת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

(*) נכון ליום 31.12.2020 נמשכו מחשבון הלווי סך של 80,000 אלפי ש"ח

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.2 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ך בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.3 פרויקט אאורה מגרש מכבי - חדרה

15.3.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
מגרש מכבי - חדרה	שם הפרויקט:
מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה.	מיקום הפרויקט:
פרויקט להקמת 4 בניינים בשלושה שלבי בנייה, אשר יכללו עירוב שימושים למסחר, משרדים ומגורים. הפרויקט יבנה בתחום גוש מספר 10036, חלקות מספר 99, 100, 103, 104 ו- 415, מגרשים מספר 2202 ו- 2204, על פי תב"ע מספר חד/1212.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
באמצעות אאורה ישראל	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט:
IFRS 15	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
העסקה אושרה בשנת 2017 והושלמה בפועל בשנת 2018.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
11,544 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
2019	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:
2023	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:
2018	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:
2023	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:
טרם	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכות חוזית לבעלות פרטית והסכם לפינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע:
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשה להיתר בניה והקלות (בעיקרן בקשר עם מספר יח"ד) ללא צורך בשינוי תב"ע.	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	42,433	433 יח"ד (חלק החברה 411 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	4,200	חלק החברה 3,816 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.3.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

2018	2019	2020				
		1-3	4-6	7-9	10-12	
1-12	1-12	אלפי ש"ח				
עלויות שהושקעו:						
84,969	85,686	85,931	86,169	86,412	86,636	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,413	6,950	7,561	8,099	7,430	7,718	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	527	3,070	4,029	4,830	4,830	עלויות מצטברות בגין בניה
3,368	6,580	7,459	8,349	9,327	10,325	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
90,750	99,743	104,021	106,646	107,999	109,510	סה"כ עלות מצטברת
90,750	99,743	104,021	106,646	107,999	109,510	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
48,166	15,846	15,601	12,982	15,120	12,515	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
60,744	79,556	79,056	85,030	82,215	85,411	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
324,927	324,400	321,857	331,152	320,097	330,351	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
18,542	1,467	588	2,687	1,602	711	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
452,379	421,269	417,102	431,851	419,034	428,986	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022	2023	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

15.3.3 שיווק הפרויקט:

2018	2019	2020				סה"כ		
		1-3	4-6	7-9	10-12			
1-12	1-12							
49	31	10	7	6	10	33	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,675	2,771	958	714	600	853	3,125	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
12.7	12.5	12.7	12.68	12.81	13.5	12.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
49	80	90	96	102	112	112	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברי עד לסוף
3,675	6,446	7,404	8,020	8,545	9,496	9,496	יח"ד (מ"ר)	

2018	2019	2020					סה"כ		
		1-3	4-6	7-9	10-12	סה"כ			
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	התקופה	
13.0	12.7	12.7	12.65	12.66	12.63	12.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
619,177	619,177	619,177	619,177	619,177	618,291	618,291	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
46,717	82,900	95,164	103,048	108,977	121,110	121,110	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
8%	13%	15%	17%	18%	20%	20%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
362	331	321	315	310	299	299	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	
36,554	33,783	32,825	32,209	31,684	30,733	30,733	יח"ד (מ"ר)		
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)		
83,903	86,389	88,033	88,897	88,991	88,059	88,059	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
170/2	958/10	425/4	428/4	455/5	102/1	102/1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		
12	13	12	12	13	14	14	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

15.3.4

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
7,879	-	עד ליום האחרון של 2020
16,343	18,166	שנת 2021

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
36,762	-	שנת 2022
36,762	-	שנת 2023
29,420	96,888	שנת 2024
-	-	שנת 2025
121,110	121,110	סה"כ

15.3.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
619,177	619,177	618,291	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
543,129	521,012	538,497	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
76,048	98,165	79,794	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט*
10,620	13,020	13,020	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (הערת שוליים - כולל רווחי שערודך מרכז מסחרי)
12%	16%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

* כולל רווחים מהתאמת שווי הוגן של שטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה.

15.3.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%
		סה"כ רווח גולמי (שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%		
49,718	24,859	66,774	(24,859)	(49,718)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(42,899)	(21,449)	66,774	21,449	42,899	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.3.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:	תאריך הדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
60,517	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2020
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
60,448	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31/12/2019
בנק דיסקונט	מוסד מלווה:	
01/08/2018	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
60,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים + 1%-1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
קרבן - 31/01/2021	מועדי פירעון קרבן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
-	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד כל זכויותיה של החברה הקיימות ו/או שתהיינה לה	בטחונות:	

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:
במקרקעין וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה בקשר עם המקרקעין.	

15.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31/12/2020	פירוט	סוג	
60,517	שעבוד מדרגה ראשונה על הקרקע	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרוייקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	

15.3.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

79,794	רווח גולמי צפוי
64,604	התאמות לעודפים, סה"כ
70,000	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרוייקט
(5,396)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי
144,398	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נחתם הסכם ליווי	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 015.3 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרוייקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרוייקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרוייקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.4. פרויקט אאורה בן שמן

15.4.1. הצגת הפרוייקט:

פרטים	סעיף
אאורה בן שמן	שם הפרוייקט:
שכונת נופי בן שמן אשר תוקם בשטחה המוניציפאלי של עיריית לוד, על אדמות מושב בן שמן	מיקום הפרוייקט:
פרוייקט להקמת 500 יחידות דיור בשמונה בניינים ו- 600 מ"ר עיקרי למסחר, בגוש מספר 5701 חלקה 7, מגרשים מספר 113, 119, 120 ו- 106 על פי תב"ע שמספרה תמל/1064.	תיאור קצר של הפרוייקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט:
באמצעות אאורה השקעות בע"מ	מבנה האחזקה בפרוייקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרוייקט:
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

פרטים	סעיף
מגרשים מספר 113, ו-106 נרכשו בחודש ספטמבר 2020 יתרת זכויות החברה במקרקעין (מגרשים 119 ו-120) הן זכויות מכח הסכם אופציה לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז שנחתם עם ועד אגודת בן שמן - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ בחודש ינואר 2019.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
15,835	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
2021	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן] :
2024	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
2019	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
2024	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
טרם	הסכמים עם קבלני ביצוע :
למועד פרסום נספח זה, זכויות החברה במקרקעין הן זכויות מכח הסכם אופציה לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל כפופה למכרז. רכישת המקרקעין מאת רשות מקרקעי ישראל כפופה לתשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לשומה שתקבל מרשות מקרקעי ישראל. עם השלמת העסקה מול רמ"י יחתם חוזה פיתוח מהוון.	זכויות משפטיות בקרקע :
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
לא ידוע	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
ל.ר	נושאים מיוחדים :
מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020	
מצב תכנוני נוכחי	
הערות	סוג מלאי
מ"ר פלדלת	יחידות דיור
שטח עיקרי	שטחי מסחר
-	זכויות בנייה לא מנוצלות

15.4.2. עלויות שהושקעו בפרויקט :

2019	2020				
	1-12	1-3	4-6	7-9	
אלפי ש"ח					
עלויות שהושקעו :					
8,103	8,104	8,104	156,912	156,912	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,051	4,413	5,093	8,666	8,666	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
949	1,127	1,824	2,508	2,508	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
12,103	13,644	15,021	168,086	168,086	סה"כ עלות מצטברת
12,103	13,644	15,021	168,086	168,086	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה :					
221,519	221,518	221,518	72,710	72,710	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
62,265	60,904	60,224	56,650	56,650	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
356,351	356,351	356,351	356,351	356,351	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,051	2,873	2,176	1,492	1,492	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
643,186	641,646	640,269	487,203	487,203	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

15.4.3. שיווק הפרויקט :

2019	2020						
	1-12	1-3	4-6	7-9	10-12		
154	16	16	30	28	90	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,066	1,837	1,655	2,886	2,936	9,314	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
14.6	14.2	14.7	14.9	14.6	14.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
154	170	186	216	244	244	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15,066	16,902	18,557	21,443	24,379	24,379	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
14.6	14.5	14.6	14.6	14.3	14.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
799,837	799,837	799,837	799,837	799,837	799,837	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
219,750	245,799	269,915	312,849	349,410	349,410	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
27%	31%	34%	39%	44%	44%	שיעור שיווק ליום של האחרון (%)	
346	330	314	284	256	256	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
37,286	35,450	33,795	30,909	28,133	28,133	יח"ד (מ"ר)	
1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר (מ"ר)	
8,778	9,451	9,952	102,341	94,657	94,657	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)
1837/6	-	587/6	2320/23	1793/18	1793/18	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
14	-	15	15	16	16		

15.4.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של 2020
23,310	-	
46,572	52,412	שנת 2021
-	52,412	שנת 2022
-	104,823	שנת 2023
279,528	139,764	שנת 2024
349,410	349,410	סה"כ

15.4.5. רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
799,837	799,837	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
655,290	655,290	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
144,547	144,547	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
18%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.4.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)			
45,043	22,521	144,547	(22,521)	(45,043)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(48,720)	(24,360)	144,547	24,360	48,720	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.4.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע:	
133,697	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31/12/2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31/12/2019	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
בנק לאומי לישראל		מוסד מלווה :	
2020	ספטמבר	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	
		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :	
132,000		מסגרת אשראי	
2,000		מסגרת ערבויות	
134,000		סה"כ מסגרת	
-		ניצול ערבויות	
303		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
1.5%-1%	פריים +	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
31/08/2021	קרן הלוואה	מועדי פירעון קרן וריבית :	
-		תניות פיננסיות מרכזיות :	
-		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] :	
-		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	
לא		האם מסוג non-recourse (כן/לא) :	
-		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלייווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	
שעבוד כל זכויותיה של החברה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה בקשר עם המקרקעין.		בטחונות :	

15.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות :

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2020
שעבודים	דרגה ראשונה	133,656
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		יצויין כי זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

רווח גולמי צפוי :	144,547
התאמות לעודפים, סה"כ :	71,026
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	103,105
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	(32,079)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	215,573
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראה טבלה לעיל

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.4 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרוייקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'

15.5.1 הצגת הפרויקט :

פרטים	סעיף
אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב א'	שם הפרויקט :
רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון. גוש 6793, חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 66 ו-67, מגרש 51 עפ"י תב"ע מס' 553-0175711.	מיקום הפרויקט :
שלב א' - בינוי של 240 יחיד, מתוכן 176 יחיד חלק החברה	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
בעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט :
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט :
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
הסכם בינוי פינוי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
3,519 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
2019	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן] :
2022	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל] :
2017	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
2022	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל] :
קבלן חפירה ודיפון. טרם נחתם הסכם קבלן ראשי.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
הסכם בינוי פינוי	זכויות משפטיות בקרקע :
הסכם בינוי פינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים :

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	25,435	240 יחיד (חלק החברה 176 יחיד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	750	-	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.5.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

2018	2019	2020				אלפי ש"ח
		1-12	1-12	1-3	4-6	
עלויות שהושקעו:						
67,098	78,310	78,438	84,216	83,861	84,747	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
28,648	58,511	62,795	64,606	65,449	64,713	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	7,630	7,525	9,281	11,979	13,058	עלויות מצטברות בגין בניה
2,054	4,554	4,555	4,555	4,555	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
97,800	149,005	153,313	162,659	165,845	167,286	סה"כ עלות מצטברת
97,800	139,993	139,961	147,152	149,384	144,060	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
8,983	13,722	21,677	16,254	16,609	10,394	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
64,641	27,403	24,019	23,881	22,822	22,935	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
137,294	132,487	125,109	123,353	120,655	148,369	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,824	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
218,742	173,612	170,806	163,488	160,085	181,699	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	7%	8%	9%	9%	11%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

15.5.3 שיווק הפרויקט:

2018	2019	2020				סה"כ		
		1-12	1-12	1-3	4-6			7-9
25	3	3	-	5	2	10	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,444	260	377	-	599	240	1,216	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
21.3	20.3	22.8	-	21.2	21.5	21.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
112	110	112	112	116	117	117	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
10,308	10,001	10,274	10,274	10,775	10,908	10,908	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
20.5	20.7	20.8	20.8	20.9	20.9	20.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
383,118	393,118	393,118	393,118	393,118	407,272	407,272	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
211,271	214,553	221,603	221,671	232,681	235,268	235,268	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
55%	55%	56%	56%	59%	58%	58%	שיעור שיווק	

2018	2019	2020					סה"כ	
		1-12	1-12	1-3	4-6	7-9		
								ליום האחרון של התקופה (%)
64	66	64	64	60	59	59		יח"ד (כמות)
7,663	7,970	7,697	7,697	7,196	7,063	7,063		יח"ד (מ"ר)
750	750	750	750	750	750	750		שטחי מסחר (מ"ר)
43,868	65,020	69,492	70,939	67,684	70,651	67,684		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
108/1	377/3	-	370.5/3	120/1	347/3	347/3		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)
20	23	-	21	20	22	22		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

15.5.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
22,876	43,143	עד ליום האחרון של 2020
63,717	3,911	שנת 2021
84,957	94,107	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
171,550	141,161	סה"כ

15.5.5 רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
383,118	393,118	407,272	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
316,542	322,618	348,832	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
66,576	70,500	58,440	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
11,063	13,774	14,614	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה
17%	18%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.5.6 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)			
16,044	8,022	43,827	(8,022)	(16,044)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(16,008)	(8,004)	43,827	8,004	16,008	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
7,803	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31/12/2019	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:		בנק דיסקונט לישראל	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		-	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		455,000	
ניצול ערבויות		211,887	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		243,113	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		P+1%-1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית:		-	
תניות פיננסיות מרכזיות:		השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 40% מסך הכנסות הפרויקט.	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:		-	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		-	
בטחונות:		שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט, -	

הסכום המובטח ליום 31/12/2020	פירוט	סוג	
7,803	בנק דיסקונט לישראל	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	

58,440	רווח גולמי צפוי:
34,810	התאמות לעודפים, סה"כ:
54,545	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט (*)
(19,735)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בחן-ליווי
93,250	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
תנאים מתלים למשיכת עודפים	
התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.5 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו

בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.6. פרויקט אליהו ברלין

15.6.1. הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	אליהו ברלין
מיקום הפרויקט:	רח' אליהו ברלין 3, תל אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בניה יזמי הכולל גם מתן שירותי בניה לבעלי קרקע לצורך הקמת בניין מגורים בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למגורים, וכל זה מעל 2 קומות מרתפי חניה, הכולל סה"כ 41 יחיד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	העסקה הושלמה בשנת 2017
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	4,759 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	2020
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2020
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות פרטית יחד עם בעלי קרקע אחרים
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	שירותי בנייה לבעלי קרקע
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ל.ר.
נושאים מיוחדים:	בכוונת החברה לבקש הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט אליהו ברלין, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור במבנה.

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	41 יחיד (22 יחיד חלק החברה)	5,048	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

* היקף יחיד לשיווק ע"י החברה תלוי בשווי יחיד אשר יבחרו ע"י בעלי הזכויות איתם התקשרה החברה שירותי הבנייה.

15.6.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

2018	2019	2020				
		1-12	1-12	1-3	4-6	
אלפי ש"ח						
עלויות שהושקעו:						
30,753	30,974	30,974	31,399	31,399	31,399	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,492	1,802	1,889	1,894	1,899	2,047	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,466	4,521	5,024	5,544	6,062	6,600	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
34,710	37,297	37,887	38,838	39,360	40,047	סה"כ עלות מצטברת
34,710	37,297	37,887	38,838	39,360	40,047	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
6,619	6,398	6,398	5,972	5,972	5,972	
14,547	14,213	14,127	13,851	13,817	13,698	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
50,447	50,447	50,447	50,447	50,447	50,447	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,883	1,420	1,017	1,056	279	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
79,496	72,478	71,989	71,327	70,515	70,117	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

15.6.3. שיווק הפרויקט: טרם החל שיווק הפרויקט.

15.6.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

טרם החל שיווק הפרויקט.

15.6.5. רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ₪)
131,374	131,374	131,374	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
114,207	109,776	110,164	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
17,167	21,598	21,210	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
13%	16%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.6.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		(סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	גולמי שטרם הוכר			
13,137	6,569	21,210	(6,569)	(13,137)		השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(7,012)	(3,506)	21,210	3,506	7,012		השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.6.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

טרם נחתם הסכם מימון / ליווי לפרויקט.

15.6.8 שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31/12/2018	פירוט	סוג
-	-	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה
יצוין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

15.6.9 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

21,210	רווח גולמי צפוי:
17,092	התאמות לעודפים, סה"כ:
16,425	הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
667	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי
38,302	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה טבלה לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.6 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.7 פרויקט חולון ח - 370 (מגרש 210)

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	חולון ח - 370 (מגרש 210)
מיקום הפרויקט:	רח' חיים בר לב, שכונת קריית יצחק רבין, חולון
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת בניין מגורים בן 11 קומות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתפי חניה הכולל סה"כ 40 יח"ד. ממוקם בחלקה המערבי של שכונה בהקמה, מתחם תב"ע ח/370, ממזרח לרחוב בר לב בשכונת קריית יצחק רבין (ח - 370) בחולון, ידוע גם כחלקה מספר 102 בגוש מספר 6874, אשר מהווה את מגרש 210.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	העסקה הושלמה בשנת 2018
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	2,600 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	2020
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]:	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2019
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]:	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות פרטית והסכם קומבינציה עם בעלי זכויות ל-4 יח"ד בפרויקט

הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :	הסכם קומבינציה עם בעלי זכויות ל- 4 יח"ד בפרוייקט
חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט :	ל.ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט :	ל.ר
נושאים מיוחדים :	ל.ר

15.7.1. הצגת הפרוייקט :

מצב תכנוני לפרוייקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,374	40 יח"ד (36 חלק החברה)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.7.2. עלויות שהושקעו בפרוייקט :

2018	2019	2020				
		1-12	1-12	1-3	4-6	
אלפי ש"ח						
עלויות שהושקעו :						
						עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,697	26,358	26,358	26,358	26,358	26,358	
						עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
338	903	1,485	3,113	3,321	3,563	
						עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	
						עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
2,929	3,875	4,256	4,662	5,065	5,474	
28,964	31,135	32,099	34,134	34,744	35,394	סה"כ עלות מצטברת
28,964	31,135	32,099	34,134	34,744	35,394	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה :
						עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	605	605	605	605	605	
						עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
13,068	9,497	9,069	7,440	6,733	7,064	
						עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
36,700	36,700	36,700	36,700	36,700	36,700	
						עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
2,466	542	597	190	287	-	
52,234	47,344	46,970	44,936	44,325	44,369	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2021	2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

15.7.3. שיווק הפרויקט :

2019	2020						
	1-12	1-3	4-6	7-9	10-12		
4	6	2	4	4	16	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
644	832	246	518	531	2,127	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
19.4	18.8	19.3	19.0	18.8	18.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
4	10	12	16	20	20	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
644	1,476	1,722	2,240	2,771	2,771	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.4	19.1	19.1	19.1	19.0	19.0	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
91,932	95,532	92,532	92,532	92,532	92,532	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
12,522	28,226	32,960	42,785	52,763	52,763	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
14%	31%	36%	46%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
32	26	24	20	16	16	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
4,238	3,406	3,160	2,642	2,111	2,111	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
26,894	22,308	21,975	18,679	15,212	15,212	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)
832/6	136/1	518/4	259/2	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
19	19	19	19	-	-		

15.7.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
-	12,537	עד ליום האחרון של 2020
7,915	-	שנת 2021
44,849	40,227	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
52,763	52,763	סה"כ

15.7.5. רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2019	שנת 2020	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
91,932	92,532	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
78,480	79,763	עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע
13,452	12,769	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
15%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

15.7.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100%		השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
		גולמי	(סה"כ רווח שטרם הוכר)			
3,977	1,988		12,769	(1,988)	(3,977)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(4,437)	(2,218)		12,769	2,218	4,437	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

15.7.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

הסכם מימון לקרקע:		תיאור ההלוואה
31/12/2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	מוצג כהלוואות לזמן קצר : 8,309
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך : -
31/12/2019		מוצג כהלוואות לזמן קצר : 8,316
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך : -
מוסד מלווה :		בנק ירושלים
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :		נטילת הלוואה - 2015
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		133,000
ניצול מסגרת ערבויות		-
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		124,691
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		P+1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית :		ריבית - אחת לרבעון, קרן - אחת לשנה (הלוואה מתחדשת)
תניות פיננסיות מרכזיות :		השקעת הון עצמי בשיעור של 22% מעלויות הפרויקט (לרבות המקרקעין). נקבעו תנאים להפחתת ההון העצמי באופן מדורג (עד לסך של 10%), בהינתן עמידה בהיקף מכירות של יחידות דיור בפרויקט ובשיעור ביצוע הנדסי.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] :		קבלת היתר בניה כדין לביצוע הפרוייקט, על פי התב"ע ועל פי הפרוגרמה בדוח האפס
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :		-
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		-
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		סיום בניית הפרוייקט, קבלת "טופס 4" והמצאת אישור מהנדס. מסירת החזקה ביחידות בפרוייקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה, ובמקרה בו המקרקעין הוקצו ללקוח על ידי רמ"י, חתימת הרוכשים ורמ"י על חוזי חכירה. פרעון כל האשראים. השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.
בטחונות :		שעבוד כלל הזכויות במקרקעין, בפרוייקט ובחשבון הפרוייקט ברשם החברות, רישום משכנתת הלקוח, כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה ושטרי חוב חתומים.

15.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות :

הסכום המובטח ליום 31/12/2020	פירוט	סוג
8,309	ראה לעיל	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה
יצויין כי זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרוייקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה :

רווח גולמי צפוי :	12,769
התאמות לעודפים, סה"כ :	12,873
הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	11,698
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי לבין רווח צפוי בח-ן ליווי	1,175
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	25,642
מועד צפוי למשיכת עודפים	2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראה טבלה לעיל

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.7 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנוותר להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פרטים אודות פרויקטים ברומניה ובהונגריה

יודגש (כפי שאוזכר לעיל) כי נכסים אלו אינם מהווים חלק מליבת פעילות הקבוצה והם אינם מהותיים ביחס לכלל הפעילות של הקבוצה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2020 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)										
שם הפרויקט / חברה / הפנייה לבאור בדוח הכספי	מיקום הפרויקט	תאריך רכישת המקרקעין	סוג הזכויות במקרקעין	סיום בניה לפני שנת הדיווח	שיעור החזקה של החברה	סוג הפרויקט	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:	
									2020	ועד סמוך למועד הדוח
Green Hills ³ Chaplin Development באור 8(ב)10	Piatra Neamt רומניה	7/2015	בעלות	כן	100%	מגורים	113	4	1	5
Bas Development באור 8(ב)8	Ploiesti רומניה	2/2007	בעלות	כן	100%	מגורים	78	3	-	-

להלן יובא פירוט בדבר עתודות קרקע שבשלב זה החברה אינה פועלת לפיתוחן :

שם הפרויקט / חברה / הפנייה לבאור בדוח הכספי	מיקום הפרויקט	תאריך רכישת המקרקעין	סוג הזכויות במקרקעין	סיום בניה לפני שנת הדיווח	שיעור החזקה של החברה	סוג הפרויקט	תיאור הפרויקט	
							מס' יח"ד שתוכננו	מ"ר ממוצע ליח"ד
Primavera Valley Spring Invest S.R.L. באור 8(ב)11	Brasov רומניה	8/2007	בעלות	לא בבניה	100%	משרדים	406	93
Sun Valley באור 9(ב)3	Snagov רומניה	1/2007	בעלות	לא בבניה	50%	מגורים	ל.ר	ל.ר
Green Hills ³ Chaplin Development באור 8(ב)10	Piatra Neamt רומניה	7/2015	בעלות	לא בבניה (הושלמה בניית מרתף)	100%	מגורים	114	78
Montana Chaplin Development באור 8(ב)10	Piatra Neamt רומניה	7/2015	בעלות	לא בבניה	100%	מגורים	-	-
Malibu Invest SRL באור 8(ב)9	בוקרשט, רומניה	12/2015	בעלות	קרקע	100%	מגורים	170	74
Premier Eger	אגר, הונגריה	12/2006	בעלות	לא בבניה	50%	מגורים	-	-

17. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

מוצרי החברה הינם הדירות בפרויקטים השונים אותן היא מקימה. בחלק מהפרויקטים לחברה זכויות בשטחי מסחר. לפרטים על הכנסות החברה ורווחיותה ראו דוח רווח והפסד בדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

18. שיווק והפצה

פעילות השיווק של החברה מבוצעת (ברובה) באמצעות מחלקת השיווק של החברה. בפרויקטים מסוימים החברה נעזרת במשווקים חיצוניים.

19. תחרות

החברה חשופה לתחרות בשלושה היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות – בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש – בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין היזמים והקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

דיור להשכרה – למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה. בנוסף, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלת קרן אחת, אשר החלה ברכישת יחידות דיור להשכרה במסגרת קרן השקעות כאמור. החברה בוחנת אפשרויות שונות בקשר להקמה של קרן השקעות כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.8.3 לעיל.

20. תחום פעילות אחר

כאמור מעבר לתחום הפעילות העיקרי והמרכזי של החברה כפי שתואר לעיל, החברה מחזיקה ב-36.5% מהזכויות בהון בחברת Garrun (חברה כלולה) המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בעיר בוקרשט ברומניה, כמפורט להלן:

הנכס הינו מרכז המסחרי הידוע בשם Nasaud Shopping Center בשטח כולל של כ- 5,436 מ"ר.

יורת ההשקעה של החברה בחברה הכלולה, כמפורט בדוחות הכספיים הינה 11.1 מש"ח.

הכנסות Garrun מהנכס בשנת 2020 עמדו על סכומים שאינם מהותיים לחברה. על הנכס קיימת הלוואה מבנק OTP בסך של כ- 874 אלפי אירו (במונחי 100%).

לעניין זה ראו גם באור 9 לדוחות הכספיים.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

21. רכוש קבוע ומתקנים

לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. החל מחודש מאי 2012 ממוקמים משרדי החברה בתל אביב.

22. הון אנושי

22.1. למועד הדוח לקבוצה 45 עובדים, אשר מועסקים, ברובם, על ידי אאורה ישראל אשר מרבית פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעותה. מנכ"ל החברה ועוד מספר עובדים מצומצם מעניקים לחברה שירותים שלא במסגרת יחסי עובד מעביד, זאת בהתאם להוראות הסכמי ניהול שנחתמו עמם.

22.2. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי בכתב עם אאורה ישראל או עם החברה. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורין של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח/קרנות פנסיה.

22.3. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. למועד הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים.

22.4. לפרטים בדבר תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה ותנאי כהונתם של נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 21 בחלק הרביעי לדוח התקופתי.

22.5. באוגוסט 2020 חדל מר לוי שטרסלר לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה.

22.6. על פי החלטת דירקטוריון החברה, בספטמבר 2020 החל מר ערן מגור לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

22.7. ביום 12 במרץ 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה, וזאת לאחר קבלת אישור הדירקטוריון והמלצות ועדת התגמול. לפרטים בדבר מדיניות התגמול ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010321), ותקנה 21 לחלק ד' של דוח תקופתי זה.

23. התקשרויות עם קבלנים ראשיים

החברה מתקשרת עם קבלנים בהסכמי ביצוע של עבודות הבניה מתחילתה ועד להשלמתה לרבות מסירת יחידות הדיור לרוכשים. התקשרות החברה עם הקבלנים מתבצעת במתכונת של חוזה מפתח לפיו מתחייב הקבלן לביצוע פעולות הביצוע וההקמה כקבלן ראשי וכן התחייבות הקבלן למתן שירותי בדק ואחריות ואחר השלמת הבניה. התמורה המשולמת לקבלן הינה בסכום פאושלי הקבוע מראש ונעשה על פי התקדמות ביצוע העבודות, על פי חשבונות מאושרים ולאחר אישור של מפקח הבנק. בחירת הקבלן נעשית לרוב במסגרת של מכרז קבלנים ולאחר ביצוע משא ומתן משלים תוך שימת לב לאיכות ולמוניטין של הקבלן ולאיתנותו הפיננסית וזאת על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידתו בלוחות הזמנים אשר נקבעו בהסכם עימו ואל מול רוכשי יחידות הדיור.

החברה מקפידה להתקשר עם קבלן ראשי בעל הרישיון הנדרש להיקף ולגודלו של הפרויקט הרלוונטי בהתאם לדרישות הדין החל; החברה מתקשרת רק קבלנים בעלי רישיונות התקפים לעבודות ולסוג הפרויקטים שהם מבצעים. על פי רוב ההתקשרות כוללת העמדת ערבות ביצוע וערבות בדק ואחריות של הקבלן הראשי, המופחתת לשיעורין, עם חלוף הזמן ממועד השלמת הקמת הפרויקט.

יצוין כי לחברה ביטוח אחריות מקצועית ביחס לפרויקטים.

לחברה אין תלות בקבלן ראשי מהותי. לאור מאפייני ההתקשרות עם הקבלן הראשי כפי שפורטו לעיל, החברה אינה נדרשת לחומרי גלם ו/או להתקשרות מול קבלני משנה, במהלך הקמתם של הפרויקטים השונים. התקשרויות עם קבלנים כרוכה בסיכונים שונים אשר החברה בוחנת דרכים שונות לצמצומם.

24. הון חוזר

סך הכל (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12. (באלפי ש"ח)	
1,087,945	(469,760)	1,557,705	נכסים שוטפים
785,710	(580,836)	1,366,546	התחייבויות שוטפות
302,235	110,076	191,159	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של 203,500 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של 1,043,966 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בעיקר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 971,400 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כשלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

הסבר להתאמה - המחזור התפעולי של החברה הינו כ-3 שנים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי הנכסים השוטפים על ידי הפחתת מלאי בניינים בהקמה שיוכר בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על-ידי הפחתת חוב שצפוי להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי ההתחייבויות השוטפות על ידי הפחתת מקדמות מרוכשי דירות בפרויקטים שיוכרו בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן, על-ידי הפחתה של יתרת זכות שצפויה להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על ידי הפחתת חלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראים מתאגידים בנקאיים (בהתאם לתקופות האשראי במסגרת הסכמי המימון של הפרויקטים) אשר מועד פירעונם עולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 5 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

25. מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מספקים ומהנפקת אגרות חוב אותן הנפיקה החברה, כמפורט להלן.

יובהר כי לחברה אין אשראי מתאגידים בנקאיים שאינם במסגרת של ליווי פרויקטי בנייה על פי הסכמי ליווי או אשראי לצורך רכישת קרקעות, כפי שפורט לעיל ולהלן. החברה הגדילה את אמצעי המימון שלה, באמצעות הנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות, כך שהחברה מממנת על פי רוב את הפרויקטים הן על-ידי ליווי של גורם מממן (בנק או מוסד פיננסי) והן על ידי גיוס כספים על ידי הנפקות של אגרות חוב בעיקרם לטובת מימון ההון העצמי הנדרש להשקעה בפרויקטים בהתאם להסכמות המושגות עם הגורמים המממנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

לפרטים בדבר תעודות התחייבות שבמחזור ראו סעיף 8 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) ובאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים.

25.1 **הסכמי ליווי בניה**

מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי (או של מוסד פיננסי אחר) המנוהל כפרוייקט סגור המובטח בשעבוד של זכויות החברה בפרוייקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן אשראי לצורך רכישת הקרקע (כשרלוונטי), ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע, ערבויות חוק מכר, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי על ידי החברה בשיעורים שונים (בהתאם לגודל הפרוייקט), התקדמות הבניה והיקף המכירות של יחידות הדיור הפרוייקט.

למידע בדבר הסכמי ליווי של פרוייקטים מהותיים ראו סעיף 15 לעיל

25.2 **להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:**

הריבית	בסמוך למועד פרסום הדוח	בשנת 2020	בשנת 2019	בשנת 2018
פריים	P+1%- P+1.5%	P+1%- P+1.5%	P+1%- P+1.5%	P+0.75%- P+1.75%

25.3 **ערבויות:**

להלן חלוקה של ערבויות ביצוע וחוק מכר אשר העמידו חברות הקבוצה (באלפי ש"ח)

פרוייקטים בשוק ובביצוע	ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2020
2,096,889	

25.4 **תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים:**

25.5 שטרי הנאמנות על פיהם קבועים תנאי אגרות החוב (סדרות י', י"ב, י"ד ו-ט"ו) שהונפקו על ידי החברה, כמפורט בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

25.6 **דירוג**

החברה ואגרות החוב (סדרות י', י"ב, י"ד ו-ט"ו) מדורגת על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות (להלן: "מעלות"). ביום 16 באפריל 2020 הכניסה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוגי החברה מרשימת מעקב, אשררה אותם, ועדכנה את תחזית הדירוג לשלילית. ביום 24 בנובמבר 2020 פרסמה מעלות דוח דירוג ilBBB להנפקת איגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-034441), ביום 29 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-068328) וביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126354), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ובאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים.

26 **מיסוי**

לעניין זה ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

27 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

27.1 **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרוייקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות

הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לסיכונים אפשריים.

27.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

27.3. בניה ירוקה

החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידים של החברה. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

28. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בנוסף לאמור בסעיף 7.2 לעיל, בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות. השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שבה היא אינה עומדת בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה, למעט קיומן של מחלוקות בסוגיות שלהערכתה אין להן השפעה מהותית על מצב עסקיה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

28.1. תכנון ובניה – חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התכנון והבניה. ביום 1.1.2016 עתידה הייתה להיכנס לתוקף בהדרגה רפורמה בנושא רישוי הבניה. זאת, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, תשע"ד-2014. מטרת הרפורמה הינה ליעל ולפשט את הליכי הרישוי לרבות הליכי הוצאת היתרי הבניה. מימוש הרפורמה מותנה בין השאר בהתקנת תקנות אשר עריכתן טרם הושלמה. ביום 20.12.2015 שר האוצר עשה שימוש בסמכותו ודחה בצו את מועד כניסה לתוקף של חלק מהליכי רישוי הבניה, למועדים שונים במהלך שנת 2016. ביום 31.10.2016 דחה שר האוצר את ההוראות הנוגעות להקמת בניין מגורים חדש ליום 1.6.2017 ואת ההוראות אשר אינן נוגעות להקמת בניין מגורים חדש ליום 1.1.2018. ביום 28.12.2015 התקבל בכנסת בקריאה שניה ושלישית תיקון חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), תשע"ו-2015. על פי הצעת החוק, מטרת תיקון החוק הינה להסמיך את הועדות המקומיות לתכנון ולבניה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה לטובת הוספת יחידות דיור, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, ובכפוף לקיום יתרת התנאים הקבועים בתיקון.

- 28.2. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים) משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.
- 28.3. פינוי בינוי - פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרת בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.
- 28.4. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנוזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב - 2011 קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.
- 28.5. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017 - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו.
- 28.6. הבטחת השקעות של רוכשי דירות - כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.
- בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.
- במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר.
- 28.7. חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה) כפופה להוראות חוק המכר, הקובעות את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.
- 28.8. מיסוי מקרקעין - בחודש יוני 2015 הועלה שיעור מס הרכישה על דירת מגורים שניה. כמו כן, הופחתה תקופת ההמתנה המותרת למשפרי דיור. בנוסף, בתחילת שנת 2017 אושר חוק מס "דירה שלישית", לפיו בעלי דירות, המחזיקים ביותר מ- 249% מזכויות בדירות, במצטבר, ישלמו מס בשיעור של 1% על הדירה השלישית ואילך, אולם בהמשך השנה ניתן פסק דינו של בג"ץ, אשר ביטל את החוק וקבע כי יש להחזיר את הדיון לוועדת הכספים. לא ידוע מתי, אם בכלל, תובא הצעת החוק לאישור מחדש.

- 28.9. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר, בשנת 2016 שווקו מספר שיא של קרקעות לבנייה כ- 60,000 יחידות דיור חדשות על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דיור חדשות. רכיב מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.2.2 לעיל. בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב- 75 אלף יחידות דיור נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, שווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 100 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת. לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד. להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח.
- 28.10. קבלת אישורי רשויות כתנאי לאכלוס דירות מגורים - החברה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות המוסמכות, אישורים המהווים תנאי לחיבור הדיירות לרשת החשמל ולמים ולאכלוסן, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש.
- 28.11. כח אדם, בטיחות בהקמת הפרויקטים, טיב ואיכות - במהלך הקמת הפרויקטים כפופה הקבוצה לתקנים הישראליים הקיימים והנוגעים לטיב העבודה והחומרים באתר. בהתאמה, מחויבת הקבוצה להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג מתאים אצל רשם הקבלנים. כמו כן, המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה. לאחר ששיעור המועסקים בבנייה האמיר אל מעל ל- 10% בראשית שנות ה- 70 ובמהלך שנות ה- 90, בעשור האחרון הוא נמוך מ- 7% (כאמור, בשנים האחרונות התנופה בתוצר הבנייה כמעט לא באה לידי ביטוי במשקל המועסקים). משקל הענף בתעסוקה אמנם גבוה ממשקלו בתמ"ג, אך פער זה נעלם כאשר בוחנים את השפעתו על תעסוקת ישראלים בלבד. הגאות והשפל בתוצר הבנייה משפיעים בעוצמה רבה על תעסוקת הזרים והפלסטינים בענף, ואילו על תעסוקת ישראלים הם משפיעים במידה מתונה יותר. באופן ממוצע, עלייה של 1% בתוצר של ענף הבנייה מלווה בגידול של כ- 1% במספר העובדים הזרים והפלסטינים ובגידול של כ- 0.6% בלבד במספר העובדים הישראלים.
- 28.12. רישוי קבלנים - החברה רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. הקבוצה מתקשרת עם קבלני ביצוע, אשר בין היתר, חלות עליהם חובות על פי החוק האמור, ואשר מצהירים בפניה בהסכמים בהם התקשרה עמם כי הם עומדים בדרישות המפורטות בו.
- 28.13. חוק העתיקות - במהלך בניית פרויקטי בניה כפופה הקבוצה להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978 הקובע מסגרת משפטית לטיפול ושימור בממצאים ארכיאולוגיים, ומקנה לרשויות המדינה אמצעים לאכיפת הוראותיו.
- 28.14. נכסים מושכרים - הפעילות ביחס לנכסי הקבוצה המושכרים כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971, המסדיר את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר. כמו כן, הפעלת שטחים מסחריים (לרבות חניון וקניון) כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968. ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות של הקבוצה, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק כנדרש על פי הדין.
- 28.15. חוקי עזר - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

29. הסכמים מהותיים

- 29.1. למידע אודות מאפייני הסכמים עם קבלנים מבצעים ראשיים בפרויקטים השונים של הקבוצה ראו סעיפים 14 ו-23 לעיל.
- 29.2. למידע אודות מאפייני הסכמי ליווי הבניה בהם התקשרו חברות הקבוצה בקשר עם הפרויקטים השונים של ראו סעיף 23 לעיל, ולפרטים בקשר להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים מהותיים מאד ראו סעיף 15 לעיל.
- 29.3. למידע בדבר התקשרויות החברה בפרויקטי מגורים מהותיים ראו סעיפים 13 ו-15 לעיל.
- 29.4. למידע בדבר מקרקעין שנרכשו על ידי החברה בשנת 2020 ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון.
- 29.5. למידע בדבר התקשרות בהסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם הקמת פרויקט אאורה בן-שמן ר' דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-000184), הנכלל כאן על דרך ההפניה.
- 29.6. לפרטים אודות התחייבויות החברה למחזיקי סדרות אגרות החוב שהנפיקה ר' סעיף 8 לדוח הדירקטוריון, חלק ב' לדוח זה.

30. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו באור 16 ג. לדוחות הכספיים.

31. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה יעדים ואסטרטגיה עסקית כמפורט להלן:

- 31.1. לבסס את מעמדה כחברה יזמית לבניית פרויקטים למגורים המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.
- 31.2. להמשיך ולשמר את מעמדה כחברה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי בלבד.
- 31.3. מיקוד ביזום והקמה של פרויקטים למגורים הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה תוך ביצוע כל שלבי הפרויקט, לרבות תכנון, ביצוע ושיווק.
- 31.4. שמירה על צבר פרויקטים רחב (בעיקרם בתחום הפינוי בינוי) שיאפשרו הבשלה וזמינות לביצוע בטווח הקצר, הבינוני והארוך.
- 31.5. התחלת ביצוע של פרויקטים חדשים בהיקף של 600-700 יחידות דיור בכל שנה.
- 31.6. ביצוע מכירות מוקדמות של יחידות דיור בפרויקטים בהיקף משמעותי כחלק מניהול סיכונים שוק.
- 31.7. הרחבת פעילות היזום והבנייה לערים נוספות במרכז הארץ בהן החברה אינה פעילה.
- 31.8. להמשיך ולפעול לצמצום הפעילות במזרח אירופה ולפיתוח והרחבת הפעילות הקיימת הפעילות.
- 31.9. לפעול להרחבת הפעילות בתחום הדיור להשכרה.

לפרטים אודות צפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו הסברי הדירקטוריון הנכללים בדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ועדכונים בדבר אירועים כאמור ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

34.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

34.1.1. המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק - המצב הביטחוני-מדיני בישראל עלול לגרום להרעה במצב הכלכלי במשק, אשר עלולה להשפיע לרעה על מצב הביקושים בענף הנדל"ן כולו. למועד פרסום דוח זה המצב הגיאופוליטי באזור נמצא באי-וודאות. בנוסף, עסקי החברה בישראל מושפעים משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכלכלי של המשק הישראלי כפי שמשקף, בין היתר, בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה.

34.1.2. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל - החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהבטי מיסוי, משכנתאות והיצע קרקעות.

34.1.3. תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית – פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

34.2. גורמי סיכון ענפיים

34.2.1. מחירי חומרי גלם - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם או לחלופין להתייקרות משמעותית בעלויות הביצוע של הפרוייקטים.

34.2.2. תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות - נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי היצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל,

מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

34.2.3. שינוי במדד תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה, התמורות הקבועות בהסכמי המכר של רוכשי הדירות אף הן צמודות למדד תשומות הבניה.

34.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

34.2.5. הליכי תכנון ורישוי ושינויים רגולטורים ושינויי חקיקה - תכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה. בנוסף, פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה, אשר יכולים להביא להשתת עלויות על החברה ו/או להכבדה על הפעילות השוטפת.

34.2.6. מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבלנאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממונחות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח ויזום פרויקטים חדשים.

34.2.7. הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה - החברה מבצעת את עבודות הבנייה באמצעות קבלנים ראשיים. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להורות החוק, "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלני הביצוע חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים איתם מתקשרת החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים להעסיק עובדים במספר הדרוש, ועל יכולת החברה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

34.2.8. שינויים בשוק המשכנתאות למגורים - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור המימון, שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו על-ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

34.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

34.3.1. מינוף פיננסי וצורכי נזילות - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. עלית המינוף הפיננסי יכולה להביא להפחתת זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי לחברה. לחברה, אשר נמצאת

בתקופה של צמיחה מוגברת קיימים צורכי נזילות משמעותיים לטובת מימוש תכניותיה. העדר אמצעי מימון ונזילות עלולים להאט את קצב צמיחת הפעילות של החברה.

34.3.2. אי עמידה בהתניות הפיננסיות - החברה הינה צרכנית אשראי שמקורו בעיקר בשוק ההון. אי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרות אגרות החוב שהחברה הנפיקה לציבור עשויה להביא לעלית מחירי החוב באופן משמעותי ו/או להקנות לבנקים מממנים ו/או למחזיקי אגרות החוב זכות פירעון מיידי.

34.3.3. הליכים משפטיים כנגד החברה - כנגד החברה מתנהלים הליכים משפטיים שונים בישראל ובחו"ל. לעמדת החברה החשיפה הכוללת הקיימת נוכח ההליכים המשפטיים כאמור אינם בסכומים מהותיים. יחד עם זאת, אין כל ודאות באשר להחלטות שינתנו במסגרת פסקי דין, ועל כן, החברה חשופה להליכים אלו באופן העשוי להשפיע בצורה מהותית על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 16 ג. לדוחותיה הכספיים של החברה.

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

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			סיכוני מקרו
	X		המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק
	X		התערבות רגולטורית בענף הנדליין בישראל
	X		תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
			סיכונים ענפיים
	X		מחירי חומרי גלם
	X		תנודות בשוק הנדליין וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות
X			שינוי במדד תשומות הבניה
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
	X		הליכי רישוי ותכנון ושינויים רגולטוריים ושינויי חקיקה
	X		מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות
X			הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה
	X		שינויים בשוק המשכנתאות למגורים
			סיכונים ייחודיים לחברה
		X	מינוף פיננסי וצורכי נזילות
		X	אי עמידה בהתניות פיננסיות
X			הליכים משפטיים כנגד החברה
X			סיכוני סייבר



פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניינים התאגיד

דו"ח תקופתי לשנת 2020

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה") לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

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 הנדלין למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתית" ובנוסף, עוסקות החברה בתחום של בנייה והפעלה של מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ובנדלין למגורים ברומניה ובהונגריה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדלין להשקעה בבוקרשט, רומניה.

בשנת 2020 המשיכה החברה לבסס את מעמדה כחברה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדלין ואתר מדלין.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 46 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 20,638 יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 15,443 יחידות). מתוך סך כל הפרויקטים, 36 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 16,414 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 11,908 יחידות).

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 ככנס מניב.

עיקרי פעילות החברה בשנת 2020

- **חיזוק ההון העצמי** - במהלך שנת 2020, מעבר לגידול בהון העצמי שנבע מהרווח הכולל שהסתכם בשנת 2020 לכ- 43 מיליוני ש"ח, הונפקו מניות אשר תרמו לגידול של כ- 44 מיליוני ש"ח בהון העצמי וסה"כ ההון העצמי גדל בשנת 2020 מ- 281 מיליוני ש"ח לסך של 369 מיליוני ש"ח ליום 31/12/2020.
- **הקטנת החוב המאוגח** - במהלך שנת 2020 פרעה החברה קרן אג"ח וריבית בסך של כ- 227 מיליוני ש"ח. מנגד, בחודש נובמבר 2020 גייסה החברה כ- 100 מיליוני ש"ח בדרך של הרחבת סדרת ט"ו. כל יתרת המזומנים שגייסה החברה בבחודש נובמבר 2020 נותרו ליום 31 בדצמבר 2020 בקופת המזומנים של החברה וישמשו את החברה בשנת 2021 בהשקעות הון עצמי בפרויקטים חדשים אותם מתכוונת החברה להתחיל בשנת 2021. סך יתרות האג"ח במאזן החברה קטנו בכ- 94 מיליוני ש"ח בין השנים 2020 ל- 2019. סך ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2020 לכ- 28%, עלייה של כ- 15% לעומת 31 בדצמבר 2019 (24.4%).
- **ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** - על אף התפרצות נגיף הקורונה, הצליחה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב מכירות שתוכנן. סה"כ בשנת 2020 מכרה החברה 324 יחידות בסכום כולל של כ- 549 מיליוני ש"ח. לאור האמור, החברה כמעט והכפילה את ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בשנת 2020 לעומת שנת 2019.
- **שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה** - לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים וכן יחד עם התייעלות וחיסכון בתקורות החברה הצליחה החברה לשפר את הפרמטרים התפעוליים כפי שבאים לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. הרווח הגולמי גדל מ- 63 מיליוני ש"ח בשנת 2019 לכ- 130 מיליוני ש"ח בשנת 2020, עלייה של 106%. כמו כן הרווח התפעולי גדל מ- 31.5 מיליוני ש"ח בשנת 2019 לכ- 96 מיליוני ש"ח בשנת 2020, גידול של כ- 205%, והרווח הנקי הסתכם בכ- 42 מיליוני ש"ח בשנת 2002 לעומת כ- 3.5 מיליוני ש"ח בשנת 2019, גידול של כ- 1,105%. להסברים נוספים ראה סעיף 4 להלן.
- **מימוש נכסים שאינם בליבת העסקים של החברה** - בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה לפעול למימושם של מספר פרויקטים שהושבחו על ידי החברה ושאינם תואמים את אסטרטגיית החברה, במהלך שנת 2020

מימשה החברה 3 נכסים (בפרדס חנה, בצומת סביון קרית אונו ובפינת הרחובות שינקין ומלצ'ט בתל אביב). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, הושלמה מכירת כל הנכסים לעיל, אשר תרמו לחברה בשנת 2020 תזרים, נטו של כ- 50 מיליוני ש"ח ורווח גולמי של כ- 9.8 מיליוני ש"ח. למידע נוסף, ראו סעיף 2.5 להלן.

➤ **קידום רישוי בפרוייקטים של החברה** - בשנת 2020 המשיכה החברה לקדם במלוא המרץ פרוייקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. לאור האמור, בשנת 2021 צופה החברה להתחיל כ-7 פרוייקטים חדשים אשר יכללו כ-1,342 יח"ד חדשות (חלק החברה -964 יח"ד). יצויין כי פרט לפרוייקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תבעויות וחתימת דיירים בעוד כ-29 פרוייקטים אשר כוללים כ-16,051 יח"ד מתוכם חלק החברה כ-11,832 יח"ד.

המידע המובא בסעיף זה בדבר מספר הפרוייקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך שנת 2021 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 שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרוייקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים.

➤ **קרן ריט למגורים** - ביום 24 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן: "קרן ריט"). 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. ביום 24 בפברואר 2021 פרסמה קרן הריט הייעודית, חברת אאורה ריט בע"מ, תשקיף להשלמה ותשקיף מדף.

למידע נוסף בקשר עם התקשרות החברה עם קרן הריט, לרבות התקשרויות למכירת נכסים לקרן הריט, ראו ביאור 23 בדוח הכספי המאוחד

התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה

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. 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. 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. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ, החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני, ובמהלך חודש ינואר 2021 להטיל סגר שלישי. הסגרים כללו, בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש פברואר 2021 החלה יציאה מדורגת מהסגר השלישי שהוטל.

במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק, במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

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.

כאמור לעיל, 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 הפרוייקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרוייקטים שבביצוע. כמו כן יצויין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים 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.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

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 וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף, ביום 29 ביולי 2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות באתרי החברה.

בתקופת הדוח נחתמו 324 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרוייקטים השונים של הקבוצה לעומת 476 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. יצויין כי ברבעון הרביעי לשנת 2019 פתחה החברה פריסייל בפרוייקט של כ-500 יחיד ובגין פרויקט זה בלבד נמכרו כ-150 יחיד ברבעון הרביעי בשנת 2019. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 56 יחידות דיור נוספות. להלן פירוט של היקף הסכמי המכר שנחתמו בפילוח רבעוני (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

סה"כ	Q4	Q3	Q2	Q1	
324	76	80	74	84	2020
476	224	102	49	101	2019

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.

פרעון התחייבויותיה הפיננסיות של החברה

ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקת 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-101 מיליוני ש"ח, נטו. למידע נוסף ראה סעיף 6.2 להלן.

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 33 מיליוני 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.

ביום 31 בדצמבר 2020, פרעה החברה קרן וריבית בגין אגרות חוב (סדרות ט, י ו-י"א) בסך של כ-175 מיליון ש"ח. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרות ט, ו"א) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

על רקע האמור החברה שיחררה החברה עודפים מפרוייקטים שהסתיימו או היו קרובים לסיום עד לתום שנת 2020 (אונזו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח-300 בחולון) בהיקף של כ-160 מיליון ש"ח.

ביום 25 בינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה ממקורותיה כ-2.5 מיליוני ש"ח בגין תשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה.

דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים כי עם סיום ומסירה של 3 פרויקטים מהותיים של החברה בשנת 2021 (אונזו וואלי שלב א' וב', הגנים התלויים שלב ד' ואאורה במושב (אחיסמך)) אשר ימסרו בהם למעלה מ-1,000 יחיד וצפויים להשתחרר מחשבונות הליווי שלהם כ-300 מיליוני ש"ח וכן עם יכולת החברה לגייס אג"ח בשוק ההון המקומי, כי יתאפשר לחברה להמשיך את פעילותה השוטפת בסדרה ולעמוד בכל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרוייקטים השונים אותם מקדמת החברה. 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

מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
108	168	3	פרויקטים שבנייתם הסתיימה
2,647	3,245	10	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
964	1,342	7	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021
11,832	16,051	29	פרויקטים בתכנון
15,551	20,806	49	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 10 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. להערכת החברה, במהלך שנת 2021 יושלמו הליכי התכנון והרישוי בגין 4 פרויקטים נוספים בהם החל השיווק, שיאפשרו לחברה להתחיל את פעולות ההקמה והביצוע. פרויקטים אלו כוללים 3,245 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 2,647 יחידות דיור), מתוכם נכון לאישור דוח זה, בגין 1,491 יחידות דיור, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 745 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 188 מיליוני ש"ח בלבד. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 557 מיליוני ש"ח תוכר עד לסוף שנת 2025, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.2 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 10 יחידות דיור בלבד (נכון למועד אישור דוח זה – 8 יחידות דיור בלבד) ב-3 פרויקטים בישראל שהקמתם הסתיימה. החברה פועלת למכירת יחידות דיור אלו.

להערכת החברה, עד לתום שנת 2021, 7 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לבניה. פרויקטים אלו כוללים 1,362 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 964 יחידות דיור). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 348 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו סעיף 02.3 להלן.

בחודש אוגוסט 2020 התקבל טופס 4 עבור פרויקט ח-300 בחולון אשר כולל 50 יחידות דיור. בנוסף, בחודש דצמבר 2020 ובחודש ינואר 2021 התקבל טופס 4 והחל אכלוס הדירות בפרויקט אונו ואלי (שלב א'). סך הדירות הצפויות להימסר בפרויקט אונו ואלי (שלב א') הינו כ-330 יחידות דיור, שרובן נמסרו למועד דוח זה.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נחתמו 324 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 476 חוזים שנחתמו בשנת 2019 ו- 283 חוזים שנחתמו בשנת 2018. בנוסף, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד אישור דוח זה התקשרה החברה ב- 56 חוזים לרכישת דירות בפרויקטים השונים של הקבוצה, לעומת 79 חוזים ברבעון הראשון של שנת 2020.

ליום 31 בדצמבר 2020 מספר יחידות הדיור בביצוע הינו 2,101 (2,183 נכון למועד אישור דוח זה) לעומת 1,911 יח"ד בביצוע ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 1,354 יח"ד בביצוע ליום 31 בדצמבר 2018.

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

מועד סיום בניה צפוי	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2020	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2020	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31.12.2020	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו	
(באלפי ש"ח)												
2021	6	35,846	41,771	77,617	407,167	201	250	299	91%	יהוד מונסון	שלב ד' - מגרש 5 (3 בניינים)	HIGH הגנים התלולים [פינוי בינוי]
									56%		שלב ד' - מגרש 4 (2 בניינים)	
2020-2021	11	51,873	91,978	143,851	736,698	354	456	672	100%	קריית אונו	שלב א שלב ב	אונו וואלי [פינוי בינוי]
2021									66%			
2021	-	22,457	51,583	74,040	305,261	217	217	217	70%	לוד	אאורה במושב - אחיסמך	
2023	3	37,471	2,371	39,843	235,268	117	176	240	10%	רמת השרון	אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]	
2024	1	56,900	-	56,900	121,110	112	411	433	*-	חדרה	אאורה סיטי בחדרה	
2023	1	32,852	419	33,271	196,983	122	160	240	3%	רמת גן	מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]	
2022	12	10,136	-	10,136	37,255	32	82	82	-	חדרה	שכונת אחוזת דניה	
2023	18	126,051	-	126,051	349,410	244	500	500	-	לוד	אאורה בן שמן	
2023	-	12,769	-	12,769	52,763	20	36	40	-	חולון	מגרש 210, ח/370	
2025	2	170,409	-	170,409	40,708	18	359	522	-	רמת גן	אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	
	54	556,764	188,123	744,887	2,482,623	1,437	2,647	3,245			סה"כ	

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

נתוני הרווח הגולמי בטבלה הינם עודכנו בעקבות אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן. למידע נוסף ראו ביאור 2 יב בדוח הכספי המאוחד.

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

א. HIGH הגנים התלויים - יהוד מונסון [פינוי בינוי]

בחודש יולי 2019 התקבלו היתרי בניה מלאים בגין שלושת הבניינים אשר מוקמים במגרש 5 ובחודש ספטמבר 2019 עבור שני הבניינים המוקמים במגרש 4. משכך הקמת הפרויקט בכללותו צפויה להתבצע ברציפות ותושלם במהלך שנת 2021.

ב. אונו וואלי - קרית אונו [פינוי בינוי]

ביום 14 בדצמבר 2020 החלה אאורה ישראל באכלוס שלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135078), הנכלל כאן על דרך ההפניה. החברה צופה שאיכלוס שלב א' יסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 וכן הקמת ואיכלוס שלב ב' של הפרויקט תתבצע ברציפות ותושלם גם כן במהלך שנת 2021.

ג. אאורה במושב (אחיסמד)

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה החברה את שיווק כלל 217 יחידות הדיוור הצפויות להיבנות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-101805), הנכלל כאן על דרך ההפניה. החברה צופה שהקמת הפרויקט תושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2021.

ד. אאורה רמת השרון - שלב א' ושלב ב' [פינוי בינוי]

ביום 25 בנובמבר 2019 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לשלב א' של הפרויקט בעקבותיו החברה צופה שהקמתו של שלב א' של הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו. ליום 31 בדצמבר 2020 נמכרו בפרויקט 117 יח"ד מתוך 176 יח"ד הזמינות למכירה. החברה צופה שהשלמת הפרויקט תסתיים ברבעון הראשון לשנת 2023 כאשר במקביל תחל בנייתו ושיווק של שלב ב' במהלך שנת 2021- ראה 2.3.1 להלן.

ה. אאורה סיטי בחזרה (לשעבר "מכבי חזרה")

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

ו. שכונת אחוזה דניה חזרה

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 נתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט והחלה בנייתו. החברה צופה שהקמתו של הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו במהלך שנת 2022. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2021 נחתם סכם ליווי עם מוסד פיננסי.

ז. מתחם הרא"ה ברמת גן [פינוי בינוי]

ביום 10 בדצמבר 2019 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2020 החלה החברה בהקמתו. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים 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.

ח. אאורה בן שמן

בחודש ספטמבר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 106 ו-113 לפי תמ"ל 1064 (להלן בסעיף זה: "התוכנית") בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ-9,467 מ"ר בתמורה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח. ביום 28 בדצמבר 2020 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד על מתן היתרים מלאים לכלל 500 יחידות הדיוור בפרויקט. בהתאם לכך, ביום 30 בדצמבר התקבלו בידי החברה היתרי הוועדה לביצוע חפירה ודיפון לפרויקט. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תסתיים עד לסוף שנת 2023.

בנוסף, בחודש דצמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט בקונסורציום של בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ.

ט. מגרש 210, ח/370 - חולון

פרויקט במגרש 210 ממזרח לרחוב בר לב בשכונת ח/370 (קריית יצחק רבין) בחולון, בשטח של כ-2.6 דונם, אשר נרכשו על ידי החברה ואשר שולמה בגינם מלוא התמורה וכן נחתמו הסכמי קומבנציה עם החלק האחר של בעלי קרקע. זכויות החברה במקרקעין הן זכויות בעלות במסגרתן תשווק החברה 36 יחידות דיור, ו-4 יחידות דיור נוספות יימסרו לבעלי קרקע במסגרת עסקת הקומבנציה. לפי תכנית בניין עיר קיימת ניתן להקים במקרקעין אלה עד 40 יחידות דיור במבנה אחד. החברה הגישה בקשה להיתר בניה, וצופה לקבל היתר בניה לפרויקט ולהתחיל בעבודות הביצוע במהלך הרבעון השני של שנת 2021. בחודש דצמבר 2019 החל שיווק יח"ד בפרויקט ונחתם הסכם ליווי לפרויקט עם מוסד פיננסי.

י. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב-3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 163 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי) וכן מבני ציבור. בחודש אוגוסט 2019 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן את תכנית העיצוב האדריכלי. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והחברה צופה שתחל בהקמת הפרויקט ברבעון השני של שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-010300), 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 במהלך הרבעון השני של שנת 2021.

2.3. פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ²	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]*	גבעתיים	168	104	61,377	100%	40
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]*	קריית אונו	301	205	57,668	93%	36
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]*	רמת גן	198	135	57,103	90%	48
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו-ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	108,438	87%	48
בן שמן מגרש 104	לוד	102	102	23,962	ל.ר.	30
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	18,731	100%	30
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	21,210	ל.ר.	24
סה"כ		1,342	964	348,489		

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

2.3.1. מידע נוסף

א. ההסתדרות מתחם א' ומתחם ט' - גבעתיים [פינוי בינוי]

פרויקט פינוי בינוי בשכונת תל גנים בגבעתיים במסגרתו יוקמו ארבעה מגדלים בני 25 עד 35 קומות, ובסך הכל כ-725 יח"ד (חלק החברה – כ-511 יח"ד). יובהר כי הפרויקט מורכב משני מתחמים, מתחם א' המפורט לעיל ומתחם ט' המפורט בהמשך. ביום 1 באוקטובר 2020 הפקידה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים תב"ע מפורטת למתחם א' למתחם ט' (להלן בסעיף זה: "התוכניות"). בקשר עם מתחם א' הכולל בניית מגדל מגורים עם 168 יח"ד (חלק החברה - 104 יח"ד) קיבלה התוכנית תוקף והחברה פועלת להוצאת היתרי בנייה ולהתחיל בשיווקו במהלך שנת 2021. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-107667), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

² בהתאם לדוחות שמאי והערכות של החברה.

ב. 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 מידי שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014218), הנכלל כאן על דרך ההפניה. החברה מקדמת תוכנית עיצוב למתחם, אשר צפויה לקבל אישור במהלך ברבעון השני של 2021 ולפיכך היתרי הבנייה למתחם צפויים להתקבל עד לתום שנת 2021.

ג. אאורה רמת השרון - ושלב ב' [פינוי בינוי]

פרוייקט פינוי בינוי בשכונת מורשה המתחדשת ברמת השרון עם 447 יח"ד (חלק החברה – 331 יח"ד). ביום 29 בדצמבר 2020 הוציאה נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר --553 0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרוייקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-114643) וביום 11 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004399), הנכללים כאן על דרך ההפניה. החברה מקדמת לפרוייקט תוכנית עיצוב והיתרי בנייה אשר צפויים להתקבל עד לתום שנת 2021.

ד. מגדל התמרים מגדים - רמת-גן (פינוי בינוי):

מתחם פינוי בינוי אשר כולל הריסת 63 יח"ד קיימות ובניית 198 יח"ד מגדל יוקרה בגובה 36 קומות, שטחי מסחר מבני ציבור וכן פתוחים במתחם הפרוייקט. במסגרת הפרוייקט החברה תשווק 135 דירות חדשות וכן שטחים מסחריים. ביום 30 במאי 2015 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב אישרה ליתן תוקף לתוכנית של החברה ובעלי הזכויות. כ-90% מבעלי הדירות במתחם חתמו על הסכם פינוי בינוי. תוכנית העיצוב של הפרוייקט אושרה והחברה מקדמת הוצאת היתרי הבניה לפרוייקט במהלך שנת 2021.

כמו כן חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי פיננסי לפרוייקט.

ה. בן שמן מגרש 104

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 נחתם הסכם בין אחיסמך - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה: "המושב") לבין החברה, במסגרתו מכר המושב את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064 (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "ההסכם" ו"התכנית"), בתמורה לסך כולל של 16.8 מיליוני ש"ח. התכנית כוללת את מתחמי בן שמן ובית הקשתות המצוי בטבעת ההיקפית של העיר העתיקה בלוד, ואושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה למתן תוקף. העסקה נשוא ההסכם תושלם עם השלמת העסקה מול רשות מקרקעי ישראל. נכון למועד דוח זה, החברה העמידה ערבויות בנקאיות לטובת ועד אגודת אחיסמך להבטחת תשלום מלוא התמורה בגין הזכויות באופציה להערכת החברה, העסקה מול רשות מקרקעי ישראל תושלם במהלך שנת 2021. בכוונת החברה לצרף את חטיבת הקרקע לפרוייקט אאורה בן-שמן, כך שסך הכל בכוונת החברה להקים בפרוייקט המורחב 602 יח"ד. נכון למועד דוח זה החברה מקדמת את תכנון הפרוייקט ובכוונתה להגיש בקשות להיתר ללא הקלות.

ו. רחוב הטייסים 92 תל-אביב [פינוי בינוי]

החברה נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב הטייסים 92, תל-אביב (גוש 7241 חלקה 23) (להלן בהתאמה בסעיף זה: "הפרוייקט" ו"המתחם"). נכון למועד הדוח 100% מבעלי הזכויות במתחם חתמו על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במסגרת הפרוייקט ייהרסו 24 יחידות דיור וייבנו תחתן 85 יחידות דיור בבניין יוקרתי בגובה של 15 קומות בתמהיל של דירות 3, 4 ו-5 חדרים טיפוסיות, פנטהאוזים ודירות גן. התב"ע אושרה למתן תוקף והחברה החלה בתכנון לשם קידום הוצאת היתרי בנייה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-009124), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תוכנית העיצוב אושרה בתנאים ואנו פועלים כיום להשלמת דרישות הוועדה ותיאומים אחרונים עם מחלקות העירייה. להערכתנו התוכנית תאושר ברבעון השני של 2021 במקביל לכך תחל החברה לקדם הוצאת היתר בנייה שצפוי להתקבל ברבעון השלישי של 2021.

2. אליהו ברלין

פרויקט הכולל חלק ממקרקעין בשטח של כ-4.7 דונם, ברחוב אליהו ברלין 3 בשכונת רמת אביב ג' החדשה בצפון העיר תל אביב. חלק מהמקרקעין נרכשו על ידי החברה במזומן ולגבי היתר נחתמה עסקת שירותי בנייה. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה לפרויקט, הכולל הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור, מתוכן תשווק החברה כ-22 ככמו כן, יחידות דיור (בהתאם להסכמי הקומבינציה שייחתמו). הבקשה להיתר נדונה בוועדה ואושרה בתנאים ב-28/06/2020, החברה פועלת להשלמת הדרישות ומעריכה כי היתר בנייה יינתן ברבעון השני של 2021.

כמו כן, החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי הפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי מלא.

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
מתחם שוק אשכנזי – יהוד [פינוי בינוי]	יהוד-מונוסון	450	336	90%
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	82%
גבעתיים – רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	577	403	81%
הוד השרון – מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	220	172	77%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	76%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,780	1,493	73%
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]**	נס ציונה	873	573	72%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	536	402	72%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]**	נס ציונה	1,015	673	70%
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]**	תל אביב	312	168	66%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1001	783	60%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	60%
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	53%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	51%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
דרך בית לחם [פינוי בינוי]	ירושלים	192	128	50%
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	38%
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]**	חולון	325	209	34%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	32%
הרצליה – מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	450	318	27%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	576	432	23%
רוטשילד [פינוי בינוי]**	ראשון לציון	782	479	9%
ידידיה- קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2066	0%
מתחם שז"ר [פינוי בינוי]	תל אביב	520	344	טרם החל
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	טרם החל
הרא"ה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	טרם החל
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	220	150	ל.ר.
מע"ר 3 - לוד**	לוד	322	160	ל.ר.
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	מושב כרכום	200	200	ל.ר.
סה"כ		16,051	11,832	

* בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

** פרויקט עם שותפים.

*** 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

א. רחוב ויצמן 22-2 ביהוד [פינוי בינוי]

בחודש דצמבר 2019 נבחרה החברה לקדם פרויקט פינוי-בינוי במתחם ברחוב ויצמן (בניינים 2 עד 10) ביהוד הכוללים 56 יחידות דיור. נכון למועד הדוחות חתמו כ-27% מדיירי המתחם על הסכם פינוי בינוי עם החברה. בנוסף החברה פועלת להרחבת המתחם עם בניינים 12-22 אשר בהם 84 יחידות דיור נוספות. החברה מתכננת להקים בפרויקט המאוחד, שישתרע על פני כ-25 דונם, בניינים חדשים בני כ-14 קומות ובסה"כ כ-450 יחידות דיור חדשות, שטחי ומבני ציבור. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי, על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית. הקמת הפרויקט כפופה, בין היתר, לכך שיחתמו חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם ולאישור תכנית בנין עיר מתאימה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-063900) וביום 30 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-125431), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ב. רח' ההסתדרות מתחם ט' - גבעתיים [פינוי בינוי]

בחודש מרץ 2016 נבחרה החברה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בשכונת תל גנים בגבעתיים (להלן: "הפרויקט" או "המתחם"). במסגרת הפרויקט יהרסו 173 יח"ד ב-7 מבנים קיימים ויוקמו שלושה מגדלים בני 25 עד 35 קומות, ובסך הכול 577 יח"ד חדשות במסגרת תכנית בסמכות ועדה מחוזית. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה וצפויה לקבל תוקף בשבועות הקרובים. החברה הגיעה לנוסח הסכם פינוי בינוי מוסכם עם בא כח הדיירים ונכון למועד אישור דוח זה נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם 81% מבעלי הזכויות במתחם. לאור זאת החברה צופה כי תוכל להתחיל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט במהלך שנת 2021.

ג. מתחם הקצין סילבר - ירושלים [פינוי בינוי]

בחודש נובמבר 2019 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם "הקצין סילבר" בירושלים, ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בסמוך לשכונת תלפיות (להלן: "הפרויקט" או "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס שני בנייני רכבת ישנים הכוללים 134 יח"ד ותחתם יבנו כ-536 יח"ד במספר בניינים רבי קומות. החברה הגיעה לנוסח הסכם פינוי בינוי מוסכם עם בא כח הדיירים ונכון למועד אישור דוח זה נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם 72% מבעלי הזכויות במתחם. בנוסף החברה החלה בתיאום הפרויקט מול הועדה המקומית והמחוזית לאישור תב"ע.

ד. 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 76 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות (להלן: "המתחם"). החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו 304 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחי ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל-76 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 חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005494), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ה. מתחם ברוריה - ירושלים [פינוי בינוי]

בחודש פברואר 2020 נבחרה החברה 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. נכון למועד הדוחות חתמו כ-32% מדיירי המתחם על הסכם פינוי בינוי עם 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 מידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

1. מתחם קריית אליעזר - חיפה [פינוי בינוי]

בחודש מרץ 2020 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקריית אליעזר, חיפה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,001 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל-218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. נכון למועד הדוחות חתמו כ-60% מדיירי המתחם על הסכם פינוי בינוי עם 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 מידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017908), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

2. עסקת קומבינציה בנתניה

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 בנין עיר להגדלת זכויות בנייה והגדלת כמות יחידות הדיור לכ-200 יח"ד. 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 שיתכן והפרויקט יגדל בעתיד.

3. מתחם שז"ר – תל אביב-יפו [פינוי בינוי]

בחודש אוגוסט 2020 נבחרה החברה במכרז על ידי ב"כ הדיירים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מגורים בשכונת נווה עופר, רחוב שז"ר 73-53 בתל אביב. המתחם כולל 11 מבנים קיימים עם 176 יחידות דיור. החברה הגיעה לנוסח מוסכם של הסכם פינוי עם בעלי הזכויות והחלה בקידום תב"ע לשינוי הזכויות. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-520 יחידות דיור, שטחי ומבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-088923), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4. מע"ר 3 - לוד

החברה מחזיקה, יחד עם שותפים (חלק החברה 51%) במקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. החברה מקדמת תכנית במסגרתה על המקרקעין 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. בחודש יולי 2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז החליטה להפקיד את התכנית המוצעת. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2021 הופקדה התוכנית להתנגדויות. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103855) וביום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073824), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

5. מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]

בחודש יוני 2017 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב ויצמן 5-1 ורחוב אשכנזי 18-8, ביהוד (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 7 מבנים קיימים עם 114 יחידות דיור. החברה התקשרה עם כ-90% מבעלי הזכויות במתחם בהסכם פינוי בינוי מחייב. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-450 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

6. אבן יהודה [פינוי בינוי]

בחודש ספטמבר 2014 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב בן גוריון באבן יהודה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 8 מבנים קיימים עם 114 יחידות דיור. החברה התקשרה עם כ-76% מבעלי הזכויות במתחם בהסכם פינוי בינוי מחייב. בכוונת החברה להקים במתחם 10 בניינים חדשים אשר יכללו כ-395 יחידות דיור חדשות. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

יב. נס ציונה מתחם הטייסים [פינוי בינוי]

בחודש ספטמבר 2018 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%), לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב הטייסים בנס ציונה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 8 מבנים קיימים עם 236 יחידות דיור. החברה התקשרה עם כ-76% מבעלי הזכויות במתחם בהסכם פינוי בינוי מחייב. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-873 יחידות דיור חדשות. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

יג. נס ציונה מתחם מרגולין [פינוי בינוי]

בחודש אוקטובר 2017 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%), עם כ-70% מבעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב מרגולין בנס ציונה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 264 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,015 יחידות דיור חדשות. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

יד. קוגל מתחם 7 חולון [פינוי בינוי]

בחודש ספטמבר 2018 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%) לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב קוגל בעיר חולון (להלן: "המתחם"). נכון למועד הדוח חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-34% מבעלי הזכויות. המתחם כולל 184 יחידות דיור קיימות ובכוונת החברה להקים במתחם כ-640 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

טו. רוטשילד ראשון לציון [פינוי בינוי]

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%) לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב רוטשילד בעיר ראשון לציון (להלן: "המתחם"). נכון למועד הדוח חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-9% מבעלי הזכויות במתחם. המתחם כולל 250 יחידות דיור קיימות. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-782 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

טז. מתחם ידידיה ת"א

מתחם בדרום מזרח העיר ת"א בשטח כולל של כ-90 ד' (להלן: "המתחם"). המתחם הינו בחכירה של 31 משפחות. כ-25% מבעלי הזכויות התקשרו עם החברה בהסכם קומבינציה. החברה פועלת לייזום תכנית שתכלול 2,500 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר.

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, בדבר היקף יחידות דיור שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה לשנת 2020.

2.5. פירוט בדבר התקשרות בעסקאות למכירת זכויות במקרקעין

2.5.1. זכויות במקרקעין בפרדס חנה

החברה התקשרה ביום 16 ביוני 2020 בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים למכירת זכויותיה במקרקעין בשטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור (להלן בסעיף זה: "הקרקע") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-14.6 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "התמורה") בתוספת מע"מ. במהלך חודש אוקטובר 2020 הושלמה העסקה, והחברה קיבלה את התמורה המלאה בגינה.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה בתקופת הדוח ברווח בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח.

2.5.2. זכויות במקרקעין בצומת סביון, קרית אונו

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, בנוסף בהתאם להוראות הסכם המכר, החברה 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 בסעיף זה: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מיליון ש"ח.

בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה בתקופת הדוח ברווח בסך של כ-10 מיליון ש"ח. 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 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-45.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 26 באוקטובר הושלמה העסקה, והחברה קיבלה את התמורה המלאה בגינה. סך התזרים שנבע לחברה, לאחר פרעון הלוואה מיוחסת לפרוייקט ובניכוי כספי הנאמנות לטובת תשלומים אותם התחייבה החברה לשלם במסגרת העסקה, הסתכם לכ-22.5 מיליון ש"ח והחברה הכירה בהפסד בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (כ-3 מיליון ש"ח לאחר מיסים על הכנסה).

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 סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד - פרק א' לדוח תקופתי זה. 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

הסברי החברה (31 בדצמבר 2020 מול 31 בדצמבר 2019)	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020	סעיף
	(באלפי ש"ח)		נכסים שוטפים
למידע לגבי המקורות והשימושים במזומנים ושווי מזומנים בתקופה - ראו פירוט בסעיף 5 להלן.	34,192	110,803	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר היתרה מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים ומקורה בתקבולי מקדמות מאת רוכשי יחידות דיור.	106,613	92,697	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
הסעיף כולל בעיקרו יתרת מס הכנסה, שבח ומע"מ (מוסדות) בסך של 8,828 אלפי ש"ח, יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות בסך של 822 אלפי ש"ח, חובות פתוחים של לקוחות וכן הוצאות מראש, מקדמות לספקים ואחרים.	32,057	29,186	חייבים ויתרות חובה
עיקר הגידול נובע מהתקדמות משמעותית בביצוע עבודות באתרי החברה ומנגד עיתוי תקבולים מלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה, לפיה מרבית יתרת סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לאיכלוס).	109,124	280,269	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול ביתרת המלאי נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.	1,020,012	1,043,966	מלאי בניינים למכירה
	784	784	מלאי עבודות בביצוע
			נכסים לא שוטפים
היתרה כוללת השקעה בשתי חברות כלולות. הגידול ביתרה נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברה כלולה ברומניה.	35,045	37,452	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	1,380	1,412	חייבים ויתרות חובה
הקישון ביתרה נובע מהתקדמות בתכנון ורישוי הפרויקטים נשוא סעיף זה ולפיכך סיווגם בדוח על המצב הכספי בזמן קצר בהתאם למחזור התפעולי של החברה (3 שנים).	66,808	48,881	מלאי קרקעות לבניה
הגידול ביתרה נובע בעיקרו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 8,561 אלפי ש"ח וכן עלויות הקמה בסך של 2,819 אלפי ש"ח.	90,253	101,633	נדל"ן להשקעה בהקמה
	5,972	5,436	רכוש קבוע נטו
ראה סעיף הוצאות מסים בהסברי תוצאות הפעילות בסעיף 4 להלן.	23,939	9,677	מסים נדחים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה (31 בדצמבר 2020 מול 31 בדצמבר 2019)
נכסים שוטפים	(באלפי ש"ח)		
נכסי זכות שימוש	3,667	4,812	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה לראשונה יתרת נכסי זכות שימוש. ראו ביאור 2. יח בדוח הכספי המאוחד.
נכסים בלתי מוחשיים	56,455	56,594	מעונות הסטודנטים בקרית אונו ומוניטין - אין שינויים מהותיים בסעיף זה.
סה"כ נכסים	1,822,318	1,587,585	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	578,909	348,635	הגידול ביתרה נבע בעיקרו מאשראי שהועמד לחברה במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות.
אגרות חוב	392,491	409,621	השינוי ביתרה (כולל היתרה בהתחייבויות הלא שוטפות) נובע פרעון אגרות חוב סדרות, ט', י' ו-יא' בסך של 162,351 אלפי ש"ח ומנגד גיוס אגרות חוב סדרה טו' הרחבה בסך של 100,000 אלפי ש"ח.
אגרות חוב הניתנות להמרה	-	34,257	בתקופת הדוח בוצע פרעון מלא של אגרות חוב להמרה.
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	82,048	63,264	לאור תנופת הבנייה של החברה בשנת 2020 יתרות הספקים גדלו בהתאם.
זכאים ויתרות זכות	49,957	34,888	היתרה כוללת בעיקרה הפרשה בגין תביעות משפטיות (לרבות בגין התביעה בארה"ב - ראה סעיף 6.4 להלן) בסך כולל של 6,279 אלפי ש"ח, מוסדות בסך של 13,952 אלפי ש"ח, הוצאות לשלם בסך של 25,943 אלפי ש"ח, ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 2,114 אלפי ש"ח וכן התחייבות בגין שכר ונלוות ואחרים.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	76,560	78,514	
התחייבות בגין חכירה	3,801	4,584	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה התחייבות בגין חכירה. ראו ביאור 2 יח. בדוח הכספי המאוחד.
התחייבות לבעלי קרקע	182,780	202,022	היתרה כוללת התחייבות בגין קומבינציה של החברה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי פינוי בינוי של החברה.
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	373	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה התחייבות בגין חכירה. ראו ביאור 2 יח. בדוח הכספי המאוחד.
אגרות חוב	87,048	130,165	ראה סעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה (31 בדצמבר 2020 מול 31 בדצמבר 2019)
נכסים שוטפים	(באלפי ש"ח)		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון	368,724	281,262	הגידול בהון נובע בעיקרו מרווח שוטף בסך של 42,798 אלפי ש"ח, הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בסך של 44,664 אלפי ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	1,822,318	1,587,585	

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1.10	1.13	יחס שוטף
17.7%	20.2%	יחס ההון לסך המאזן
24.4%	28.0%	יחס הון ל-CAP, נטו*
21.5%	23.6%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע

* CAP נטו הינו ההון העצמי בתוספת אשראי של החברה מכל מקורותיה ובניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

4. תוצאות הפעילות

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2018	2019	2020	
	(באלפי ש"ח)			
בשנת 2020 חל גידול בשיעור של כ- 116% בהיקף ההכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות, כמו כן, בשנת 2020 הכירה החברה בהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בהיקף כולל של 213,812 אלפי ש"ח (ראו סעיף 2.5 לעיל). למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.2 לעיל.	343,356*	509,729	1,102,173	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
הכנסות אחרות כוללות דמי שכירות שמקורן בהפעלת מעונות הסטודנטים בקרית אונו החל מחודש אוקטובר 2019.	15	1,093	3,202	הכנסות אחרות
	343,371	510,822	1,105,375	סה"כ הכנסות
היתרה בשנת 2020 כוללת את עלות זכויות במקרקעין שנמכרו (ראו סעיף 2.5 לעיל) בהיקף כולל של 204,242 אלפי ש"ח. עלות המכר של יח"ד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרויקטים השונים. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות.	(309,059)*	(447,723)	(975,039)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין
הגידול בסעיף נובע בעיקרו מעלויות משמעותיות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרויקט אאורה רמת חן, פרויקט אאורה במושב-אחיסמך.	(8,319)	(14,810)	(15,688)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בעלויות השכר (כ- 1 מיליון ש"ח) ובקיטון בהוצאות משפטיות (כ- 1.4 מיליון ש"ח) וקיטון בהוצאות תקורה ותרומות (כ- 1 מיליון ש"ח).	(33,642)	(27,916)	(24,329)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות כוללות עלויות בגין אחזקות החברה	(16,218)	(112)	(1,616)	הוצאות אחרות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2018	2019	2020	
	(באלפי ש"ח)			
(בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק. ההוצאות כוללות הפרשה בעקבות פסק דין שנתקבל בתביעה בארה"ב וכן העלויות המשפטיות שנתהוו בגינה (ראו סעיף 6.4 להלן וביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים).				
הסעיף כולל בעיקרו התאמת שווי הוגן של נדלין להשקעה בארץ וברומניה בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי בלתי תלויים. בשנת 2020 נרשמו התאמות שווי הוגן בסך של כ-9 מליוני ש"ח לעומת 11 מליוני בשנת 2019 וכ-42 מליוני ש"ח בשנת 2018.	41,810	11,261	7,439	התאמת שווי הוגן של נדלין להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
	(325,428)	(463,519)	(1,009,233)	סה"כ הוצאות
היתרה כוללת בעיקרה את חלק החברה ברווחי חברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי בבוקרשט, רומניה.	409	1,776	772	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
בשנת 2020 חל גידול בהוצאות המימון נטו של החברה בעקבות גידול בהיקף האשראי בפרויקטים שבליווי.	(23,275)	(33,304)	(39,734)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
החברה הכירה בשנת 2020 בהוצאות בגין שינוי ביתרות מסים נדחים בסך של 14,258 אלפי ש"ח. החברה הכירה בשנת 2020 בהוצאות מיסים בגין שנים קודמות בסך של 768 אלפי ש"ח. (ראה גם ביאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים).	(2,450)*	3,503	(15,046)	מיסים על ההכנסה
	(7,373)	3,497	42,134	רווח (הפסד) לשנה
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.	1,390	(4,447)	664	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(5,983)	(950)	42,798	רווח (הפסד) כולל לשנה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2 כי לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תזרימי המזומנים

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 94,714 אלפי ש"ח. סך של 89,038 אלפי ש"ח שימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) וסך של 61,223 אלפי ש"ח בניכוי הרווח התזרימי של החברה בתקופה.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 182,063 אלפי ש"ח. סך של 113,979 אלפי ש"ח שימשו להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) וסך של 62,137 אלפי ש"ח שימש לתשלומים בגין מסים וריבית.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו ב- 117,951 אלפי ש"ח. סך של 41,269 אלפי ש"ח שימש להגדלת ההון החוזר התפעולי, בעיקר בעקבות השלמת רכישת הקרקע בחדרה ובאחיסמך, וסך של 33,291 אלפי ש"ח שימש להפסד תזרימי שוטף. כמו כן בוצעו תשלומי מסים וריבית בסך של 36,018 אלפי ש"ח.

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

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 3,875 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 7,419 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 728 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 790 אלפי ש"ח. מנגד שוחררו מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 13,916 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 ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו ב- 41,514 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 20,389 אלפי ש"ח, מהשקעה בנדל"ן להשקעה (בעיקר בחלק המסווג כנדל"ן להשקעה בפרויקט אאורה סיטי בחדרה) בסך של 16,773 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 2,248 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 2,640 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 175,206 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקרו במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 230,272 אלפי ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של 98,910 אלפי ש"ח ומתמורה מהנפקת מניות בסך של 18,932, מימוש כתבי אופציה למניות בסך של 23,133 ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של 194,008 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 (בעיקרו 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.

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

מקורות המימון

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי, מהנפקת אגרות חוב לציבור, כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב וכן מלווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים. למידע אודות הנפקה של אגרות החוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת במהלך חודש נובמבר 2020 ראו סעיף 8 להלן.

בתאריך 10 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם להעמדת אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-134 מיליוני ש"ח במסגרת השלמת רכישת מקרקעין בפרויקט אאורה בן-שמן. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 100932-01-2020), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 9 לנספח א' לדוח הדירקטוריון – מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה בן-שמן. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 000184-01-2021), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד – פרק א' בדוח תקופתי זה.

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכם לסך של כ-191,159 אלפי ש"ח ובסך של 126,997 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח תקופתי זה לשנת 2020.

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

הדירקטוריון בחן 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 ופרעונות 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 31 בדצמבר 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 וחוץ 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 תקופתי זה לשנת 2020.

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. חלוקת דיבדנד

לאחר תאריך המאזן ביום 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבדנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבדנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בכפוף לאישור האסיפה הכללית, הדיבדנדים יחולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך הדוח עמדה על סך של כ- 21 מיליוני ש"ח.

6.2. הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח

ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642) (להלן: "דוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו"). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-100,850 אלפי ש"ח, נטו. למידע נוסף בדבר תנאי אגרות החוב והתחייבויות החברה לשעבוד זכויותיה לקבלת העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת), ולהרחבת הבטוחות שנתנה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט"ו) כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של פרויקט בן-שמן במלואו, ראו ביאור 13 ד' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח תקופתי זה, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ו) שפרסמה החברה כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום (מס' אסמכתא: 2019-01-117859) והתוספת לשטר הנאמנות שפרסמה החברה כנספח ב' לדוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו, הנכללים כאן על דרך ההפניה. ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. שיופקו על ידי החברה באמצעות הרחבת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126354), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 2 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על-פי תסקיף מדף של החברה, להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,456,379 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר הוצעו 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) ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) היו ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם 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 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. ליום 13 בדצמבר 2020, המועד האחרון למימוש כתבי האופציה (סדרה 6), מומשו 16,526,158 כתבי אופציה (סדרה 6) המהווים כ-99.9% מכתבי האופציה שהיו במחזור, בתמורה לסך של כ-23 מיליוני ש"ח.

6.3. פרסום תשקיף מדף

לפרטי בדבר תשקיף המדף שפרסמה החברה ראו דוח מיידי מיום 9 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-086295).

6.4. למידע בדבר הליכים משפטיים כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה בחברה ובחברות קשורות וגורמים נוספים, שננקטו בארצות הברית ובישראל, וכן בדבר תביעות נגדיות שהוגשו על ידי החברה כנגד התובעים האמורים, ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-098533), ביום 9 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-003565), ביום 3 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-009877) וביום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-007876), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן ביאור 16 ג בדוחות הכספיים המאוחדים.

6.5. למידע בדבר בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב שהומצאה לחברה בחודש יוני 2020, לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198 לחוק החברות התשנ"ט-1999, ואשר נמחקה בהסכמת החברה לאור תשובתה לפיה, בין היתר, אין בידיה איזה מהמסמכים אותם דרש לידיו מבקש בקשת הגילוי - ראו ביאור 16 ג(3) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

6.6. 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 משמעויות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעויות הכספיות הנובעות ממנה. למידע נוסף ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-007876) וביום 30 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095970), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

7.1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. למידע אודות מר ערן מגור, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי לשנת 2020 (פרטים נוספים על התאגיד).

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. בשנת 2020 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.5% לעומת עליה בשיעור של כ- 1% בשנת 2019.

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. בשנת 2020 חלה עלייה בשער האירו בשיעור של כ- 1.7% לעומת ירידה בשיעור של כ- 9.6% בשנת 2019.

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 מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

7.3. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

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

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

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

7.4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

7.5. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 24 ד. לדוחות הכספיים.

7.6. תיאור סיכונים סייבר ודרכי ניהולם

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

8. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

8.1. להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.12.2020:

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה	ערך נקוב ליום 31.12.20	ערך נקוב משוער ליום 31.12.20	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.20	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות האחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
(באלפי ש"ח)															
י'	ספטמבר 2016	160,000	64,000	64,000	-	63,857	64,934	שנתית, קבועה 3.9%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי פחת מ-140 מיליוני ש"ח, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021, כך ששני התשלומים הראשונים יהיו בשיעור 30% והתשלום האחרון בשיעור 40%.	ביום 31 בדצמבר	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ופדיון מוקדם ביוזמת החברה, כמפורט בסעיף 4.15 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 באפריל 2016 וכמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות המתוקן אג"ח י.
י"ב	אוגוסט 2018	90,000	90,000	90,000	2,114	89,019	93,906	שנתית, קבועה 5.65%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-215 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 ביולי 2021 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 ביולי 2022 תשלום שני בשיעור של 45%, וביום 31 ביולי 2023 תשלום שלישי בשיעור של 35%.	ביום 31 ביולי 2021	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2018.
י"ד	מאי 2019	110,000	110,000	110,000	-	109,314	114,576	שנתית, קבועה 6.3%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-225 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 30 ביוני 2021 תשלום ראשון בשיעור של 50%, ביום 30 ביוני 2022 תשלום שני בשיעור של 25% וביום 31 בדצמבר 2022 תשלום שלישי בשיעור של 25%.	ביום 30 ביוני 2021	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2019.
ט"ו ראו סעיף 8.1.1 להלן	דצמבר 2019	220,000	220,000	220,000	-	217,619	231,132	שנתית, קבועה 4.75%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-230 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בדצמבר 2022 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 בדצמבר 2023 תשלום שני בשיעור של 40% וביום 31 בדצמבר 2024 תשלום שלישי בשיעור של 40%.	ביום 31 בדצמבר	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2019.

8.1.1 הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו) והחלפת בטוחות

ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 126642-01-2020) (להלן: "דוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו"). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-100,850 אלפי ש"ח, נטו. למידע נוסף בדבר תנאי אגרות החוב והתחייבויות החברה לשעבוד זכויותיה לקבלת העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) ולהרחבת הבטוחות שנתנה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט"ו) כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של פרויקט בן-שמן במלואו, ראו ביאור 13 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים כפרק ג' לדוח שנתי זה, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ו) שפרסמה החברה כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום (מס' אסמכתא: 117859-01-2019) והתוספת לשטר הנאמנות שפרסמה החברה כנספח ב' לדוח הצעת המדף להרחבת סדרה ט"ו, הנכללים כאן על דרך ההפניה. ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה מעלות מתן דירוג ilBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. שהונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 126354-01-2020), הנכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 8.2 להלן.

ביום 2 בדצמבר 2020 העביר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו), בהתאם להוראת החברה, מכספי תמורת ההנפקה של הרחבת אג"ח ט"ו כאמור שב"חשבון הנאמן" כהגדרת המונח בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ו)³ (להלן: "שטר ט"ו") ל"חשבון המשועבד", כהגדרת המונח בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה י"א) של החברה⁴ (להלן: "שטר י"א") את סכום "הערך ההתחייבותי המלא" כהגדרת המונח בשטר י"א, לצורך ביצוע החלפת בטוחות באגרות החוב (סדרה י"א) והסרת השעבוד שנרשם להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א) על זכויות החברה לקבלת "עודפי רמת השרון", כהגדרת המונח בשטר ט"ו (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר י"א). סכום זה שימש לביצוע הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"א) ביום 31 בדצמבר 2020. עם העברת הסכום האמור לחשבון המשועבד לאגרות החוב (סדרה י"א), הסיר הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) את השעבוד הרשום לטובתו על "עודפי רמת השרון". עם הסרת השעבוד כאמור, הועברה לחברה יתרת הכספים שב"חשבון הנאמן" (כהגדרת המונח בשטר ט"ו), ובסמוך לאחר מכן החברה יצרה ורשמה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי רמת השרון, בהתאם להוראות שטר ט"ו.

³ אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 117691-01-2019), כפי שתוקן ביום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 117859-01-2019).

⁴ אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2017 (מס' אסמכתא: 056695-01-2017), כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2017 (מס' אסמכתא: 056782-01-2017).

8.2. דירוג

אגרות החוב מדורגות על ידי 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 מיידיים 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. לפרטים בדבר דירוג מעלות לאגרות חוב בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. שהונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו) ר' סעיף 8.1.1 לעיל.

להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב כאמור:

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג למועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
י'	ilBBB	<p>1. ביום 31 באוגוסט 2016, ניתן דירוג ilBBB ל-80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י').</p> <p>ביום 14 בספטמבר 2016 ניתן דירוג ilBBB ל-100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י').</p> <p>2. ביום 17 בינואר 2017 ניתן דירוג ilBBB ל-60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה.</p> <p>3. ביום 6 בנובמבר 2017 העלתה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב מדירוג ilBBB לדירוג ilBBB+ (תחזית יציבה).</p> <p>4. ביום 23 באפריל 2019 הורידה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>5. ביום 10 ביולי 2019 אשררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב בדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>6. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>7. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p>	ilBBB	<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.25% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B+" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י'). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BB+ מהווה עילה לפרעון מיידי</p>
י"ב	ilBBB	<p>1. ביום 18 ביולי 2018 ניתן דירוג ilBBB+, להנפקת אגרות החוב (סדרה י"ב) בהיקף של עד 90,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 18 בדצמבר 2018 ניתן דירוג ilBBB+, לאגרות חוב (סדרה י"ב) בהיקף של עד 25,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו על דרך הרחבת סדרה.</p> <p>3. ביום 23 באפריל 2019 הורידה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב מדירוג ilBBB+ לדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>4. ביום 10 ביולי 2019 אשררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב בדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>5. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>6. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p>	ilBBB	<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ב), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B+" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ב). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB+ מהווה עילה לפרעון מיידי. בעקבות הורדת דירוג, שיעור הריבית השנתית שנושאת יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עודכן ל-5.65%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-037326).</p>

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג למועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
י"ד	ilBBB	<p>1. ביום 23 באפריל 2019 ניתן דירוג ilBBB, לאגרות חוב (סדרה י"ד) בהיקף של עד 110,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 10 ביולי 2019 אשררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב בדירוג ilBBB (תחזית יציבה).</p> <p>3. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>4. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p>		<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ד), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ד). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB מהווה עילה לפרעון מיידי</p>
ט"ו	ilBBB	<p>1. ביום 18 בנובמבר 2019 ניתן דירוג ilBBB, לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 120,000,000 ש"ח ע.ג.</p> <p>2. ביום 16 באפריל 2020 הכניסה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.</p> <p>3. ביום 29 ביוני 2020 הוציאה מעלות את דירוג החברה מרשימת המעקב ואישרה את דירוג החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית.</p> <p>4. ביום 22 בנובמבר 2020 ניתן דירוג ilBBB לאגרות חוב (סדרה ט"ו) בהיקף של עד 75,000,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו על דרך הרחבת סדרה. ביום 24 בנובמבר עודכן הדירוג האמור להיקף הנפקה של עד 100,000,000 ש"ח ע.ג.</p>		<p>כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1.5% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ו), כפי שנקבע במכרז, וזאת רק אם וככל שהדירוג המופחת יהא "B" או דירוג נמוך מזה ו/או במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ו). כמו כן, דירוג הנמוך מ-BBB מהווה עילה לפרעון מיידי</p>

8.3. פרטי הנאמן לכל סדרה

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
י'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	רח' יגאל אלון 94, תל אביב
י"ב				
י"ד				
ט"ו				

8.4. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

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

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (י', 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	
	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 15.03.2021	ליום 31.12.2020	ליום 15.03.2021	ליום 31.12.2020	ליום 15.03.2021
י'	150	140	140	140%	262%	-	-
י"ב	225	215	200	125%	154%	74%	85%
י"ד	250	225	200	125%	126%	74%	83%
ט"ו	250	230	220	130%	139%	***72%	82%

- * 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 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

8.6. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
י'	+	לא	לא
י"ב	+	לא	לא
י"ד	+	לא	לא
ט"ו	+	לא	לא

8.7. גילוי נוסף אודות פרויקטים שלמועד המאזן העודפים מהם משועבדים לטובת הנאמנים למחזיקי אג"ח, בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך⁵:

לפרטים הנדרשים בהתאם להנחית סגל הרשות כאמור, ראו סעיפים 15 (פרויקטים מהותיים מאוד) ו-25 (מימון) לפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לעיל וכן הטבלה שלהלן:

אג"ח (סדרה ט"ו)		אג"ח (סדרה י"ב)	אג"ח (סדרה י')	סדרת אג"ח	הוראות הגילוי הנדרש
אאורה רמת השרון - שלב א'	אאורה בן שמן	אאורה סיטי בחדרה	אנו וואלי - קריית אנו	פרויקט	
15.5	15.4	15.3	15.2	סעיף רלוונטי בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד	
93,250	215,573	144,398	168,759		יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב עדכני ליום 31.12.2020:
2023	2024	2023	2020-2021 (שלב א') 2021 (שלב ב')		המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים:
ראו סעיף 8.1 לעיל		ראו סעיף 8.1 לעיל	ראו סעיף 8.1 לעיל		יתרת קרן אגרות החוב:
ראו סעיף 8.1 לעיל		ראו סעיף 8.1 לעיל	ראו סעיף 8.1 לעיל		תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב:
לא	לא	לא	כן		האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?
לא	לא	לא	לא		האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?
לא	לא	לא	לא		האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?
-	-	-	-		יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים
זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. לפרטים בדבר העברת בטוחות אגרות החוב (סדרה י"א) לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8.1.1 לעיל. (**)		זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. (*)			בטוחות

⁵ עמדה משפטית מספר 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

אג"ח (סדרה י"ד)			סדרת אג"ח	הוראות הגילוי הנדרש
אליהו ברלין	מגרש 210, ח/370	אאורה במושב	פרויקט	
15.7	15.6	15.1	סעיף רלוונטי בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד	
38,302	25,642	76,144	יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב עדכני ליום 31.12.2020:	
2022	2022	2021	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים:	
ראו סעיף 8.1 לעיל			יתרת קרן אגרות החוב:	מועדי תשלום אג"ח
ראו סעיף 8.1 לעיל			תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב:	
לא	לא	לא	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	
לא	לא	לא	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	
לא	לא	לא	האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	
-	-	-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים	
זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה.	זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה.	זכויות אאורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה.	בטוחות (**)	

גילוי בעניין בטוחות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב)

למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שהוקנתה להם בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2018 (מסי' אסמכתא: 2018-01-074242) (להלן: "שטר י"ב").

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ב) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב), התחייבה החברה כי תיצור ותשרום לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שיפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל; (2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה סיטי בחדרה, (לפרטים ראו סעיף 6.5.1 לשטר י"ב). שעבוד זה יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הלווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט אאורה סיטי בחדרה, והובהר (להסרת הספק) כי לא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה; (3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקט אאורה סיטי בחדרה לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילווה את הפרויקט, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצוי פרויקט אאורה סיטי בחדרה ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקט כאמור יוחלף ויבוצע על ידי בנק מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקט האמור ואת זכויותיה בו לבנק המלווה האחר.

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

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר י"ב.

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

גילוי בעניין בטוחות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד)

למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שהוקנתה להם בשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעה י"ד (להלן: "שטר י"ד").

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"ד) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה כי תיצור ותשרום לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שיפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל; (2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אחיסמך, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר י"ד; (3) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אליהו ברליון, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר י"ד; שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות

אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט מגרש 210, כמפורט בסעיף 6.5 לשרטון י"ד; החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת המוסדות המלווים שהעמידו ו/או יעמידו לאאורה ישראל מימון לרכישת מקרקעי הפרויקטים ו/או שילוו את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהוא בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויות אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבודים שנרשמו/יירשמו לטובת המוסדות המלווים בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימון וליווי הפיננסי של איזה מהפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהיינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקט האמור ואת זכויותיה בו למוסד המלווה האחר.

בהתאם לשרטון י"ד, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא אם כן מי מהנכסים המשועבדים יוחלף באיזה מן הנכסים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר י"ד תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר י"ד, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד).

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשרטון י"ד.

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

גילוי בעניין בטוחות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) (***)

למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שהוקנתה להם בשרטון הנאמנות שצורף לדוח הצעה ט"ו (להלן: "שרטון ט"ו").

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן: (1) שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה יחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד; (2) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעם בחוק חדלות פירעון) על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי בן-שמן (כהגדרתם לעיל), כמפורט בסעיף 6.5 לשרטון ט"ו.

בהתאם לשרטון הנאמנות האמור, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות, אלא אם כן מי מהנכסים המשועבדים יוחלף באיזה מן הנכסים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ט"ו); (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו).

כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשרטון ט"ו.

לפרטים בדבר העברת בטוחות אגרות החוב (סדרה י"א) לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8.1.1 לעיל.

יצוין, כי בהתאם לעדכון לעמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", אם שעבוד חשבון עודפים הוא בגדר התחייבות בלבד להעביר זכויות לקבלת עודפים מפרויקט עתידי לחשבון בנק שישועבד לטובת הנאמן, הרי שאין מדובר בשעבוד. הואיל וטרם נחתם

הסכם ליווי בנקאי, מעמדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) הינו כמעמד של נושים בלתי מובטחים.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי סיום הפרויקטים, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות של הפרויקטים, העודפים הצפויים בפרויקטים לפי דוח אפס/דוח מעקב עדכני והמועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבונות העודפים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה החברה. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה וייתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים של החברה; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד, שנכלל בדוח תקופתי זה.

8.8. פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחרינו

- 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.
- 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.
- ביום 31 ביולי 2020 שילמה החברה סך של 2,543 אלפי ש"ח בגין ריבית של אגרות החוב סדרות י"ב.
- ביום 31 בדצמבר 2020 פרעה החברה סך של 116,494 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב סדרות ט' ו- י"א של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב סדרות ט' ו- י"א אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.
- כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2020 פרעה החברה סך של 48,000 אלפי ש"ח בגין פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה י') של החברה וכן פרעה החברה סך של 10,874 אלפי ש"ח בגין תשלום ריבית של אגרות החוב סדרות י', י"ד, ו-ט"ו של החברה.

סה"כ פרעה החברה בשנת 2020 תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ-226,693 אלפי ש"ח.

9. היבטי ממשל תאגידי

- 9.1. ביום 31 באוגוסט 2020 חדל מר לוי שטרסלר לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 30 באוגוסט 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו ותנאי כהונתו של ערן מגור, אשר החל לכהן כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 31 באוגוסט 2020. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-095982 ו-2020-01-095979) הנכללים כאן על דרך ההפניה.
- 9.2. ביום 10 בדצמבר 2020 חדל מר אברהם אורטל לכהן בתפקידו כדירקטור בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 15 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135828).
- 9.3. 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 (להלן: "דוח הזימון"), 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.

9.4 גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בעניין תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 6 אלפי ש"ח. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בין החברה ו/או דירקטור ו/או מנכ"ל ו/או בעל השליטה בחברה או קרובם לבין הגופים מקבלי התרומה לא מתקיימים קשרים כלשהם.

9.5 גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, הרי ששבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בנוסף לדח"צ בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. בפועל, בנוסף לדח"צ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד אישור דוח זה מכהן כדירקטור נוסף בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מר גדי קורן, המוסמך כרואה חשבון (C.P.A), ומשמש כבעלים וכמנהל של מרכז ספורט גדול בישראל.

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020 - פרטים נוספים אודות החברה.

9.6 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

בהתאם להוראות תקנון החברה, שיעורם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כמשמעות ההגדרה בסעיף 1 לחוק החברות, יהא בשיעור של לפחות 1/3 מבין הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שמספרם יהא מעת לעת. ביום 6 באוקטובר 2016 הודיעה החברה כי היא מתחייבת על דעת בעל השליטה, לשנות את הרכב הדירקטוריון של החברה באופן שיכלול לפחות 50% דירקטורים שהינם בלתי תלויים, לרבות הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה. לפרטים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-059772) הנכלל כאן על דרך ההפניה. למועד אישור הדוח שלושה דירקטורים מקרב ארבעת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: הגב' ליאת צאיג (דח"צ), גב' נאוה אופק-שפר (דח"צ) ומר משה שמעוני.

9.7 פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

רו"ח אבי פרומרמן כיהן כמבקר פנימי בחברה כנותן שירותים החל משנת 2013 ועד ליום 24 במרץ 2020. ביום 25 במרץ 2020 מינה דירקטוריון החברה את מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") 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.

המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת שנתית, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה. תוכנית העבודה נקבעת לפי הצעת תוכנית עבודה שנתית המוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ומאושרת על ידה. חלק מהנושאים לבדיקה מועלים על ידי חברי ועדת הביקורת ונבדקים על ידי המבקר ביוזמת הוועדה. כל נושא ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים.

המבקר הפנימי פועל בעריכת הביקורת על פי חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 וחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

הממונה הארגונית על המבקר הפנימי היא יו"ר ועדת הביקורת.

הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וניתנה לו גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית.

הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה הסתמכו על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים עם בעלי עניין בחברה.

במהלך שנת 2020 הוגש ונדון דוח ביקורת בנושא יישום סקר הסיכונים בחברה ואופן ניהולם, בשנת 2020 לא בוצעה בחינה של עסקאות מהותיות.

תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב שעות שנקבע בקשר לבדיקת נושאי הביקורת השונים שבתוכנית עבודתו, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2020 נאמד שכר המבקר בכ- 40 אלפי ש"ח. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקר הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות והיקף העסקתו של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

9.8. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד ליאון אורליצקי ושות'. ביום 5 באוגוסט 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון המבקר של החברה, והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

2018	2019	2020		
540	558	528	שכר (באלפי ש"ח) שעות	בגין שירותי ביקורת ומס
2,523	2,105	2,152		
225	190	162	שכר (באלפי ש"ח) שעות	עבודות אחרות
685	280	388		

18 במרץ 2021

תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל



פרק ג'

דו"חות כספיים

דו"ח תקופתי לשנת 2020

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020

אאורה השקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-67	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
68	נספח א' - רשימת חברות מוחזקות

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה פנימית אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות והתקבולים (3) בקרות על תהליך חברות מוחזקות (4) בקרות על תהליך מלאי ועלות המכר (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 18 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון האחרים.

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,
18 במרץ, 2021

דוח רואה החשבון המבקרלבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% וכ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.1% וכ- 1.9% וכ- 0.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה אלפי ש"ח ו- 9,843 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה וחלקה של החברה ברווח (בהפסד) שלהן הינו 772 אלפי ש"ח, 1,797 אלפי ש"ח ו- 409 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 18 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
18 במרץ, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,192	110,803		מזומנים ושווי מזומנים
106,613	92,697	5	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
32,057	29,186	'א6	חייבים ויתרות חובה
109,124	280,269		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומרקעין
1,020,012	1,043,966	7	לבנייה
784	784		מלאי עבודות בביצוע
<u>1,302,782</u>	<u>1,557,705</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
35,045	37,452	9	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,380	1,412	'ב6	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
66,808	48,881	7	מלאי מרקעין לבנייה
90,253	101,633	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,972	5,436		רכוש קבוע, נטו
23,939	9,677	21	מסים נדחים
4,812	3,667		נכסי זכות שימוש
56,594	56,455	11	נכסים בלתי מוחשיים
<u>284,803</u>	<u>264,613</u>		
<u>1,587,585</u>	<u>1,822,318</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
348,635	578,909	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
409,621	392,491	13	אגרות חוב
34,257	-	14	אגרות חוב הניתנות להמרה
63,264	82,048		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
34,888	49,957	15	זכאים ויתרות זכות
78,514	76,560		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
4,584	3,801		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
202,022	182,780		התחייבויות לבעלי קרקע
<u>1,175,785</u>	<u>1,366,546</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
373	-		התחייבות בגין חכירה
130,165	87,048	13	אגרות חוב
<u>130,538</u>	<u>87,048</u>		
		17	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
47,309	47,309		הון מניות
403,908	453,333		פרמיה על מניות
(38,780)	(38,116)		קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766		קרן מפעולות עם בעלי עניין
554	554		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
23,935	19,174		רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(175,422)	(133,279)		יתרת הפסד
<u>281,270</u>	<u>368,741</u>		
(8)	(17)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>281,262</u>	<u>368,724</u>		סה"כ הון
<u><u>1,587,585</u></u>	<u><u>1,822,318</u></u>		

18 במרץ, 2021	
ערן מגור סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל
גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	
תאריך אישור הדוחות הכספיים	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
* 343,356	509,729	1,102,173	27	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
15	1,093	3,202		הכנסות אחרות
343,371	510,822	1,105,375		סה"כ הכנסות
*(309,059)	(447,723)	(975,039)	27	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין
34,312	63,099	130,336		רווח גולמי
(8,319)	(14,810)	(15,688)		הוצאות מכירה ושיווק
(33,642)	(27,916)	(24,329)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(16,218)	(112)	(1,616)	19	הוצאות אחרות
41,810	11,261	7,439	10	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה והפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
17,943	31,522	96,142		רווח תפעולי
409	1,776	772		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,711	3,656	11,212	20	הכנסות (הוצאות) מימון
(25,986)	(36,960)	(50,946)		הכנסות מימון
(23,275)	(33,304)	(39,734)		הוצאות מימון
(4,923)	(6)	57,180		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
*(2,450)	3,503	(15,046)	21	מסכים על ההכנסה
(7,373)	3,497	42,134		רווח נקי (הפסד) לשנה
1,390	(4,447)	664		רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(5,983)	(950)	42,798		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
				<u>רווח (הפסד) מיוחס ל:</u>
* (7,373)	3,506	42,143		בעלי מניות החברה
-	(9)	(9)		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(7,373)</u>	<u>3,497</u>	<u>42,134</u>		
				<u>סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:</u>
(5,983)	(941)	42,807		בעלי מניות החברה
-	(9)	(9)		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(5,983)</u>	<u>(950)</u>	<u>42,798</u>		
			22	<u>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
* (0.038)	0.017	0.193		רווח (הפסד) בסיסי
* (0.038)	0.017	0.186		רווח (הפסד) מדולל

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
281,262	(8)	281,270	(175,422)	23,935	19,766	(38,780)	-	554	403,908	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2020
42,134	(9)	42,143	42,143	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
664	-	664	-	-	-	664	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה
42,798	(9)	42,807	42,143	-	-	664	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
17,343	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	הנפקת מניות (*)
1,589	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה
-	-	-	-	(4,403)	-	-	-	-	4,403	-	פקיעת רכיב הוני של אג"ח להמרה
23,133	-	23,133	-	-	-	-	(1,589)	-	24,722	-	מימוש כתבי אופציה למניות
2,599	-	2,599	-	(358)	-	-	-	-	2,957	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	-	554	453,333	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

* לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 17ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	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	
אלפי ש"ח									
260,315	*(168,746)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי 9
(2,809)	(2,809)	-	-	-	-	-	-	-	
257,506	(171,555)	23,973	19,766	(35,723)	2,020	554	371,162	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(7,373)	*(7,373)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
1,390	-	-	-	1,390	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
(5,983)	(7,373)	-	-	1,390	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
525	-	(38)	-	-	-	-	563	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
-	-	-	-	-	(206)	-	206	-	פקיעת כתבי אופציה
9,675	-	-	-	-	(1,814)	-	11,489	-	מימוש כתבי אופציה למניות
261,723	(178,928)	23,935	19,766	(34,333)	-	554	383,420	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים פעילות שוטפת

* (7,373)	3,497	42,134
-----------	-------	--------

רווח (הפסד) לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(409)	(1,776)	(772)
943	2,818	3,832
* 2,450	(3,503)	15,046
5,535	4,278	2,746
(41,810)	(11,261)	(7,439)
(33,291)	(9,444)	13,413

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

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

28,142	(2,902)	8,855
* (71,037)	(39,947)	86,641
14,826	(26,393)	(171,145)
* (13,200)	(44,737)	(13,389)
(41,269)	(113,979)	(89,038)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

(4,535)	(12,340)	(3,393)
(31,483)	(50,177)	(57,830)
-	380	-
(36,018)	(62,137)	(61,223)
(117,951)	(182,063)	(94,714)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
מיסים ששולמו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

544	14,439	13,916
(16,773)	(4,509)	(2,819)
(2,640)	(2,153)	(790)
(8)	60	(6,035)
(20,389)	(8,118)	(7,419)
(2,248)	(3,107)	(728)
(41,514)	(3,388)	(3,875)

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
99,065	101,944	230,272
-	(1,883)	(2,033)
-	20,488	18,932
93,537	226,615	98,910
9,675	-	23,133
(106,675)	(147,243)	(194,008)
95,602	199,921	175,206
9	(246)	(6)
(63,854)	14,224	76,611
83,822	19,968	34,192
19,968	34,192	110,803

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון התחייבות בגין חכירה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה ביום 29 בנובמבר 1992 ובחודש ינואר 1993 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתית" ובנוסף, עוסקת החברה בתחום של בנייה והפעלה של מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ובנדל"ן למגורים ברומניה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.
- ג. לפירוט בדבר השפעת התפרצות נגיף הקורונה - ראה ביאור 25 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעולות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה היא 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו המיועדים וצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- ממכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח על הרווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח, רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים בדוח על הרווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות 3 IFRS לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

2. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך, הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ז. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ (המשך)
3. פריטים כספיים צמודי מדד
- נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.
- ח. שווי מזומנים
- שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.
- ט. מזומנים ופקדונות
- פקדונות לזמן קצר
- פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.
- מזומנים מוגבלים בשימוש או בחשבונות ליווי
- מזומנים ופקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים המוגבלים בשימוש מתוקף הסכמי ליווי לפרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים.
- י. הפרשה לחובות מסופקים
- ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגביה.
- יא. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה
- עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.
- מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.
- מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע ושל המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים, נזקפים לסעיף עלות מלאי הבניינים למכירה.
- מקרקעין בבניה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.
- מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. היוון עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי על פי שיעור היוון משוקלל.

החברה מהוונת הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ במידה והם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

בדבר שינוי מדיניות בנושא היוון עלויות אשראי, ראה ביאור 2 כז' להלן.

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

העברת נכס מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד הפסקת השימוש בנכס על ידי הבעלים. העברת נכס מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע מתבצעת במועד התחלת השימוש בנכס על ידי הבעלים. העברת נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד התחלת חכירה תפעולית לצד אחר. העברת נכס מנדל"ן להשקעה למלאי מתבצעת במועד התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדל"ן.

עלות הנכס המועבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע או למלאי היא השווי ההוגן במועד המעבר. ההפרש בין השווי ההוגן לעלות של נכס שהועבר ממלאי לנדל"ן להשקעה נזקף לרווח או הפסד במועד המעבר, ואילו ההפרש בין השווי ההוגן לעלות נכס שהועבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה מטופל כהערכה מחדש בהתאם ל- IAS 16 ונזקף לקרן הערכה מחדש.

יד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך.

אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

י.ו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה לשווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.1. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

ריהוט וציוד משרדי	תוכנות	שיפורים במושכר
6-33 %	33 %	(*) %
33 % בעיקר	33 %	- %

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

2.2. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה החברה את הוראות IAS 39. החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את הוראות של IFRS 9.

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי והפסד נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי הוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. מכשירים פיננסיים מורכבים

(א) אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב המרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

(ב) אגרות חוב להמרה שהונפקו במטבע חוץ כוללות שני רכיבים: רכיב המרה ורכיב חוב. רכיב המרה ההתחייבותי מוכר לראשונה כנגזר פיננסי לפי השווי ההוגן. היתרה מיוחסת לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצות בין רכיב המרה ההתחייבותי לבין רכיב החוב ההתחייבותי, על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לכל רכיב.

5. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

6. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר החברה נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף, העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לדוח על הרווח או הפסד. במידה וההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

אגרות חוב להמרה

סילוק אגרות חוב להמרה כאשר רכיב המרה שלהן מהווה נגזר, באמצעות מכשירים הוניים בתנאים מטיבים מטופל בהתאם לעקרונות של פרשנות מספר (IFRIC 19). לפיכך, החברה מכירה בפער בין הערך הפנקסני של אגרות חוב להמרה לבין שווי ההוגן של המניות שהונפקו כרווח במסגרת הדוח על הרווח הכולל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת. אם קיימת ראייה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת, סכום ההפסד הנזקף לרווח והפסד נמדד כהפרש בין הסכום הפנסוני של הנכס והערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי.

יח. חכירות

מדיניות חשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2018:

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

חכירה מימונית:

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח והפסד, למעט מקרים בהם הנכס נשוא החכירה הינו נכס כשיר, שבגינו מהוונות עלויות אשראי.

חכירה תפעולית:

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזה החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת ודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון שהוענקו.

במצבים בהם לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון, הם יימדדו לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של הסדר התשלום מבוסס המניות או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו היא הבשילה לתאריך הביטול וההוצאות שטרם הוכרו בגין ההענקה מוכרות מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך שבו היא הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כא. הכרה בהכנסה

15 IFRS - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

התקן פורסם על ידי ה- IASB בחודש מאי 2014. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

התקן מציג מודל אחד לטיפול בהכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ומחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו- SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. בהתאם לתקן החדש, הסכום והעיתוי של ההכרה בהכנסה ייקבעו בהתאם למודל בן חמישה שלבים אשר ייושם לגבי הכנסה המופקת מחוזים עם לקוחות כדלקמן:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

על פי התקן החדש, כאמור להלן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו- IFRIC 15 לפיה הכירה הקבוצה בהכנסה רק במסירת הדירה לידי הקונה.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל המסופקים על ידי הקבוצה:

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה בוחנת במועד ההתקשרות בחוזה את מחויבויות הביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הקבוצה זיהתה מחויבויות ביצוע בחוזים הנחתמים על ידי הרוכשים עם החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
2. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה מול לקוח, היא נדרשת לבחון לגבי כל חוזה האם קיים רכיב מימון משמעותי. בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

בעסקה בה הלקוח משלם חלק ניכר מהתמורה בסמוך למסירת הדירה מזהה הקבוצה קיומו של רכיב מימון משמעותי.

אחריות

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים:

האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התפוקות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס התפוקות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל.

לצורך יישום שיטת התפוקות, הקבוצה מודדת את קצב התקדמות הביצוע בהתאם לקצב התקדמות הבנייה של הפרויקט בכללותו. ככלל, הקבוצה מתבססת על דוחות חודשיים של מפקח מטעם הבנק המלווה, וקצב ההתקדמות נגזר מדוחות אלה. הקבוצה לא כוללת במסגרת שיעור ההשלמה עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע, כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. במהותה הכלכלית של העסקה, הקבוצה התקשרה עם לקוח למכירת יחידת דיור ספציפית. יחד עם זאת, דירה זו מהווה יחידה אחת אשר לא ניתנת לניתוק מהמבנה כולו. קביעת שיעור ההשלמה על בסיס המבנה בכללותו ראוייה יותר מאשר קביעת שיעור ההשלמה ליחידת הדיור הבודדת.

עלויות ביצוע המחויבות

עלויות אלה כוללות את עלויות הרכישה, עלויות ההמרה ועלויות שהתהוו לצורך קיום מחויבות הביצוע.

עלויות ההמרה כוללות, בין היתר, עלויות תקורה עקיפות בייצור (משתנות וקבועות) אשר יש להקצות ליחידות הדיור המיוצרות.

הקבוצה מייחסת את העלויות בהתאם ליחסי מחירי המכירה של הדירה ביחס למחיר הכולל של סך הדירות מאותו הפרויקט.

עלויות פרסום, קידום מכירות ושיווק כלליות הנוצרות לקבוצה (כגון: הוצאות פרסום באינטרנט, עיתונות, שלטי חוצות) לא ניתנות להיוון וכן לא נחשבות לעלויות תוספתיות להשגת חוזה, ולכן יוכרו הוצאה בעת התהוותן.

יחד עם זאת, עלויות ספציפיות בגין עמלת תיווך המשלמות בעת השגת חוזה למכירת יחידת דיור מהוות עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח, וכפועל יוצא, הקבוצה מכירה בהן כנכס הנזקף לדוח רווח והפסד בהתאם לשיעור ההכרה בהכנסה בגין הפרויקט.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

חוזים מכבידים

חוזה מכביד הוא חוזה שבו העלויות הבלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פי החוזה עולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פיו. הקבוצה מטפלת בהפרשות לחוזים מכבידים בהתאם להוראות IAS 37 אשר רלוונטיות עבור כל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.

עסקת קומבינציה

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעל הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעולות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. בעסקאות כאמור, מוכר הקרקע למעשה משלם מראש על יחידות הדיור שרכש ובהתאם לכך קיים בעסקה רכיב מימון משמעותי. הטיפול בעסקאות פינוי בינוי זהה לטיפול בעסקאות קומבינציה. עיתוי הרישום הוא במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעולות הדרושות להקמת הפרויקט במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

עסקת קומבינציה (המשך)

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם.

בדבר שינוי מדיניות חשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי, ראה באור 2 כז' להלן.

יישום המדיניות החשבונאית החדשה דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

1. קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

שינוי בהנחות שהו בסיס למסקנות הקבוצה עשיות להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה.

2. אומדן עלויות לקיום ביצוע המחויבויות

הקבוצה אומדת את סך הכל העלויות שהתהוו לה לשם ביצוע המחויבויות בהתבסס על תקציב (דוח אפס) הכולל, בין היתר, הערכת עלויות ביצוע, שווק, ניהול, תקורות, עלויות קרקע ואגרות ואומדן משך זמן ביצוע הפרויקט.

שינויים באומדן הנ"ל עשוי להוביל לשינוי ברווח הצפוי שינבע מהפרויקט.

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הכנסות מהעמדת ערבויות ובטוחות

הכנסות מהעמדת ערבויות ובטוחות מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית וזאת בהתאם לשיעור הניכיון המתאים כפי שחושב במועד העמדתן.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

כב. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

כג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפרטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מיסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כה. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. מדידת שווי הוגן (המשך)

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כז. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש 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.

2. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיטוטת 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.

השפעת התיקון על ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הינה קיטון בהפסד לשנה בסך של 374 אלפי ש"ח.

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

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך ישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על ישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- מלאי בניינים למכירה

בחירת ירידת ערך מלאי בניינים למכירה מבוצעת על ידי השוואת ערך המלאי בספרי החברה למחיר המכירה, נטו החזוי (תמורה צפויה בניכוי העלות החזויה עד להשלמת הבנייה).

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן, נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בסכום ההתחייבות נזקפים ליתרת המלאי בדוח על המצב הכספי.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את סכום התקבולים הצפוי מלקוחות והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

באור 4: -

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחדש מאי 2020 פרסם ה IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל – IFRS 9: התיקון ל – IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב – IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו, יישום מוקדם אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

ב. תיקון ל – IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחדש ינואר 2020 פרסם ה – IASB תיקון ל – IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון"). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק.
 - זכות הדחייה חייבת להתקיים לתאריך הדיווח.
 - סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחיה.
 - רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.
- התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

באור 5: -

מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש כוללים בעיקרם מזומנים בחשבונות ליווי שמקורם בתמורות מרוכשי יח"ד בפרויקטים השונים של החברה וכן מזומנים שהופקדו על ידי החברה בהתאם להסכמי הליווי. פקדונות משועבדים אלו הופקדו על ידי החברה להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנקים בקשר עם העמדת ערבויות שונות על ידי הבנקים. הפקדונות נושאים ריבית שאינה מהותית.

באור 6: -

חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
10,377	8,828
4,502	1,117
3,156	822
4,485	5,272
1,830	7,865
2,893	3,349
94	105
4,720	1,828
32,057	29,186

מוסדות ממשלתיים
לקוחות - חובות פתוחים
שותפים בעסקאות משותפות
הוצאות מראש
פקדונות כספיים בנאמנות
צדדים קשורים
מקדמות לספקים
אחרים

ב. מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,255	1,269
125	143
1,380	1,412

הלוואות שניתנו לבעלי קרקע ולקוחות בפרויקטי פינוי-בינוי
פקדונות בגין הסכמי חכירת רכב

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
* 957,160	1,015,028	מלאי בניינים בהקמה
62,852	28,938	מלאי יחידות דיור גמורות למכירה
66,808	48,881	מלאי מקרקעין לבניה
<u>1,086,820</u>	<u>1,092,847</u>	
<u>63,843</u>	<u>55,448</u>	(1) כולל עלויות מימון שהונו
<u>4,901</u>	<u>4,583</u>	(2) כולל עלויות תוספתיות בהשגת החוזה
31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
* 1,020,012	1,043,966	מוצג בנכסים השוטפים
66,808	48,881	מוצג בנכסים הלא שוטפים
<u>1,086,820</u>	<u>1,092,847</u>	

יתרת המלאי מורכבת מהשקעות שביצעה החברה בקשר עם פרויקטים למגורים בישראל ורומניה כדלקמן:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
* 1,057,139	1,061,825	בישראל
29,681	31,022	ברומניה
<u>1,086,820</u>	<u>1,092,847</u>	

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

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 חתמה החברה על 324 חוזי מכירה של יחידות דיור בישראל שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 549 מיליון ש"ח. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2020, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2020.

ג. הכנסה צפויה מדירות מכורות

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2022	2021
אלפי ש"ח		
ואילך		
<u>506,802</u>	<u>322,337</u>	<u>510,666</u>

הכנסות צפויות מדירות מכורות

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים

1. HIGH הגנים התלויים - שלב ד' - יהוד מונסון

פרויקט פינני בינוי הכולל הקמת 299 יח"ד ב- 5 בניינים (בשני שלבים), מתוכן הוקצו 50 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 3,000 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר. במהלך שנת 2017 החלה הקמת חלקו הראשון (מגרש 5) של שלב ד' הכולל 193 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 35 יח"ד לבעלי דירות וותיקים ובמהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 החלה הקמת חלקו השני של שלב ד' (מגרש 4) הכולל 106 יח"ד ב- 2 בניינים, מתוכן הוקצו 15 יח"ד לבעלי דירות וותיקים וכן הקמת מרכז מסחרי. בחודש יולי 2019 התקבלו היתרי בניה מלאים בגין שלושת הבניינים אשר מוקמים במגרש 5 ובחודש ספטמבר 2019 עבור שני הבניינים המוקמים במגרש 4. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החברה קשורה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת שלב ד' של הפרויקט. כמו כן, נכון לאותו מועד התקשרה החברה בהסכמים למכירת 201 יחידות דיור בשלב ד' של הפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 49,874 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בשלב ד' של הפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט'), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ט') בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפרעו אגרות חוב סדרה ט' במלואן והוסר השיעבוד.

במהלך חודש דצמבר 2020 שיחררה החברה עודפים מחשבון הליווי סך של 50,000 אלפי ש"ח.

2. מתחם אונו וואלי – קרית אונו

פרויקט פינני בינוי הכולל הקמת 672 יח"ד ב- 8 בניינים (בשני שלבים), מתוכן הוקצו 216 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 1,115 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה.

במהלך שנת 2017 החלה בניית שלב א' של הפרויקט (הכולל 4 בניינים) ובמהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 החלה בניית שלב ב' של הפרויקט (הכולל 4 בניינים). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 קיימים היתרי בניה מלאים לשני שלבי הפרויקט.

בחודש דצמבר 2020 החלה החברה באכלוס של כ - 330 יח"ד בשלב א' של הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החברה קשורה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת שני שלבי הפרויקט. כמו כן, נכון לאותו מועד התקשרה החברה בהסכמים למכירת 354 יחידות דיור בכלל הפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 174,757 אלפי ש"ח.

עלות המקרקעין שהוכרה בעיקרה כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר. הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה.

במהלך חודש דצמבר 2020 שיחררה החברה עודפים מחשבון הליווי סך של 80,000 אלפי ש"ח.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

3. אאורה רמת השרון - מתחם אילת, רמת השרון

פרויקט פיננסי בינוי הכולל הקמת 687 יח"ד ב- 6 בניינים ו-3 מבנים מרקמים (במספר שלבים), מתוכן יוקצו 180 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 1,115 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה.

בחדש דצמבר 2018, עם קבלת היתרים לביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון, החל הביצוע במתכונת של "בינוי-פינוי", של שלב א' של הפרויקט הכולל הקמת 240 יח"ד ב- 2 בניינים וביניהם מבנה מרקמי נוסף, מתוכן הוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים.

ביום 31 ביולי 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת שלב א' של הפרויקט ובחודש נובמבר 2019 התקבל בידי החברה היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.

ביום 29 בדצמבר 2020 הוציאה נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר --553 0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). החברה פועלת בהתאם להוצאת היתרי בניה לשלב ב' בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 117 יחידות דיור בשלב א' של הפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 144,442 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בשלב א' של הפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"א), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה י"א) בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפרעו אגרות חוב סדרה י"א במלואן והוסר השיעבוד. במקביל, לאור הרחבת סדרת אגרות חוב ט"ו (ראה באור 13ד' להלן), שועבדו העודפים המתואמים בשלב א' של הפרויקט כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב לטובת נאמן אגרות חוב סדרה ט"ו.

4. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה)

פרויקט הכולל הקמת 433 יח"ד ב- 4 בניינים (בחלקו במתכונת של פינוי בינוי) מתוכן יוקצו 22 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 2,860 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר וכ- 1,340 מ"ר עיקרי של משרדים. המקרקעין מיועדים על פי התב"ע התקפה להקמת 333 יחידות דיור וכ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע מסחרית, מעל חניון תת-קרקעי. החברה פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשה להיתר בניה והקלות (בעיקרון בקשר עם מספר יח"ד) ללא צורך בשינוי תב"ע.

רכישת המקרקעין מומנה בחלקה באמצעות הלוואה שהועמדה לחברה על ידי תאגיד בנקאי. עלות המקרקעין יוחסה בין מלאי (יחידות דיור) לבין נדל"ן להשקעה בהקמה (שטחי מסחר ומשרדים) בהתאם ליחסי השווי ההוגן של יחידות הדיור לבין שווי ההוגן של זכויות לבנית שטחי מסחר והמשרדים. הערכת השווי לשטחי המסחר נערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי. בחודש אפריל 2019 החלה החברה את ביצוע עבודות הריסה והבניה בפרויקט וזאת לאחר קבלת היתרים חלקיים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 112 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 99,430 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ב), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה י"ב) בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה.

5. מתחם הרא"ה - רמת גן

פרויקט פיננסי בינוי הכולל הקמת 240 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 80 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 500 מ"ר של שטחי מסחר וגן ילדים.

בחדש דצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר הפרויקט. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין הפרויקט.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

ובינואר 2020 החלה החברה את ביצוע הקמת הפרויקט. החברה צופה כי תשלים את התנאים לקבלת היתר בניה מלא במהלך שנת 2021 וכי הקמת הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 122 יחידות דיור בפרויקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 117,025 אלפי ש"ח.

6. אאורה במושב - אחיסמך

פרויקט הכולל הקמת 217 יח"ד ב- 8 בניינים בשכונת אחיסמך בלוד. רכישת המקרקעין מומנה בחלקה באמצעות הלוואה שהועמדה לחברה על ידי תאגיד פיננסי.

בחודש יולי 2018 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הפרויקט. בחודש יוני 2019 החלה החברה את ביצוע עבודות הבניה בפרויקט וזאת לאחר קבלת היתרים מלאים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה אאורה ישראל את שיווק כלל 217 יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט. עלות המלאי נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה 20,550 אלפי ש"ח.

זכויותיה של החברה לקבלת העודפים המותאמים בפרויקט, כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד'), שועבדו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה יד') בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשון בדרגה.

7. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינני בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב- 3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 163 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי) וכן מבני ציבור. החברה צופה כי תוכל להתחיל בהקמתו של הפרויקט במהלך שנת 2021. עלות המלאי נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה 27,554 אלפי ש"ח. בחודש ינואר 2020 החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט. בנוסף לחברה הסכמות עם תאגיד בנקאי ומוסד פיננסי בקשר עם ליווי לפרויקט.

8. אאורה בן שמן

ביום 24 בינואר 2019 נחתם הסכם בן החברה לבין ועד אגודת בן שמן – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ במסגרתו מכר לחברה את זכויותיו באופציה לרכישת מגרשים להקמת כ-500 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמ"ל 1064, בתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח. ביום 2 בינואר 2019 קיבלה התכנית תוקף סופי ופורסמה ברשומות ובמקביל הושלם תהליך בחירת המגרשים מול רשות מקרקעי ישראל במסגרתו בחרה החברה את המגרשים בשכונת נופי בן שמן (מגרשים 113, 119, 120, 106 - בחלקה המזרחי של העיר לוד) עליהם בכוונתה להקים את הפרויקט נשוא התכנית. בחודש אוגוסט 2019 החלה החברה בשיווק הפרויקט במסגרתו צפויה החברה להקים 8 מבנים בני 10-24 קומות. ביום 13 בספטמבר 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 106 ו-113 לפי התמ"ל בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ- 9,467 מ"ר, בתמורה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח (הכוללת תשלום לרמ"י, תשלום למשרד השיכון בגין הוצאות הפיתוח, דמי אופציה למושב ומס רכישה) (להלן: "התמורה"). החברה שילמה סך של כ-117 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי שקיבלה מתאגיד בנקאי (להלן: "סכום המימון"), בהתאם להסכם העמדת אשראי בין החברה לבין התאגיד הבנקאי שנחתם ביום 10 בספטמבר 2020 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"), וכן קיבלה החברה אשראי בגין תשלום המע"מ עד לקבלתם והנפקת ערבות, והכל כמפורט להלן: האשראי הינו בהיקף של כ-134 מיליוני ש"ח (כולל אשראי המע"מ והנפקת הערבות כאמור), והועמד לחברה באמצעות הלוואות לתקופות של עד 90 ימים ואשר תחודשנה מפעם לפעם לבקשת החברה, כאשר בהתאם להסכם העמדת האשראי, מסגרת האשראי לצורך סכום המימון תועמד לרשות החברה עד ליום 31 באוגוסט 2021. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבה החברה ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברה על פי הסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל לרכישת שלב א' של הפרויקט

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

ולרשום משכנתא על זכות החכירה של החברה לגבי הנכס, לכשיתאפשר. כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ (להלן "הגופים הפיננסיים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרות האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-800 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 600 מיליון ₪ והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת הגופים הפיננסיים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה על פי חוזה החכירה במקרקעי הפרויקט בצירוף ההתחייבות החתומה על ידי רמ"י לרישום משכנתא לטובת הגופים הפיננסיים של משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור והכול וכמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.2% וכן תשלם החברה עמלות מקובלות בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי וקרוס דיפולט כמקובל בהסכמי מימון. ביום 28 בדצמבר 2020 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד על מתן היתרים מלאים לכלל 500 יחידות הדיור בפרויקט. בהתאם לכך, ביום 30 בדצמבר התקבלו בידי החברה היתרי הוועדה לביצוע חפירה ודיפון לפרויקט. החברה נערכת להתחלת ביצוע הפרוייקט בהינף אחד וצופה כי עבודות הבניה יחלו במהלך החודשים הקרובים. החברה צופה כי הקמת הפרוייקט תסתיים עד לסוף שנת 2023.

בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים להשלמת רכישת יתרת המקרקעין נשוא הסכם האופציה במטרה לבצע את כלל הפרוייקט בהינף אחד. על פי דוח האפס העדכני, סך כל העלות הצפויה של הקמת הפרוייקט (לרבות עלות רכישת המקרקעין) נאמדת בסך של כ-690 מיליוני ש"ח, והרווח הצפוי נאמד בסך של כ-112 מיליוני ש"ח (לרבות כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר). החברה צופה כי תחל בעבודות הביצוע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.

יצוין, כי זכויות החברה לקבלת כספי עודפי הפרוייקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה (ראה גם ביאור 13ד' להלן).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 244 יחידות דיור בפרוייקט. עלות המלאי נכון לאותו מועד הינה 163,983 אלפי ש"ח.

בנוסף, בחודש ינואר 2021, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם אחיסמך – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושב"), לפיו ימכור המושב לאאורה ישראל את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל (1064 להלן: "חטיבת הקרקע"), בתמורה לסכום שאינו מהותי לאאורה ישראל. העברת הזכויות בקשר עם האופציה בחטיבת הקרקע, כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ותושלם עם קבלת שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע ותשלום התמורה למושב. עם ההתקשרות בהסכם האמור וכתנאי להשלמתו העמידה אאורה ישראל למושב ערבות ממוסד פיננסי, וכן ערבות של החברה כחברה-אם של אאורה ישראל. בכוונת אאורה ישראל לצרף את חטיבת הקרקע לפרוייקט אאורה בן שמן, כך שסך הכל בכוונת אאורה ישראל להקים בפרוייקט המורחב 602 יח"ד.

9. סביון

בחודש פברואר 2019, השלימה סי. אבן התקשרות, בהסכם עם בעלי זכויות של אופציה לרכישת מקרקעין, בפטור ממכרז (להלן: "האופציה"), לפיו בעלי הזכויות הסבו לסי. אבן את האופציה וזאת בתמורה לסך של כ-14.8 מיליוני ש"ח. המקרקעין משתרעים על פני שטח של כ-9.2 דונם, נמצאים בתחום השיפוט של העיר קרית אונו, בסמוך לצומת סביון וכוללים את מגרש 27 (בשלמות) ואת מגרש 28 (בשיעור של כ-75.4%), שיעודם למגורים,

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

לפי תכנית בניין עיר בתוקף קא/2/300. דמי החכירה המהוונים והוצאות הפיתוח בגין המגרשים ישולמו לרשות מקרקעי ישראל על ידי סי. אבן בעת מימוש האופציה, על ידה. על שני המגרשים ניתן להקים פרויקט הכולל 5 בניינים בני 13 קומות מעל חניון תת קרקעי הכוללים 206 יח"ד (לפני הקלות).

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 כד"ן) ובנוסף תמורה מותנית מקסימלית של בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביוני 2020 שולמו לסי. אבן 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. 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 בחודש יולי 2020 לאחר המצאת אישורים שונים לרבות אישורי מסים. 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 החלת הקלת שבס (להלן: "התמורה המותנית"). בהסכם נקבע כי סך התמורה המותנית לא תעלה על סך של 8.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כד"ן.

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

10. פרויקט פיננו-בינוי ברחוב הטייסים בתל-אביב

בחודש פברואר 2019, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פיננו בינוי ברחוב הטייסים 92, תל-אביב. למועד אישור דוח זה חתמו 100% מקרב בעלי הזכויות על הסכמי הפיננו בינוי. במסגרת הפרויקט ייהרסו 24 יחידות דיור וייבנו תחתן 85 יחידות דיור בבניין בגובה של 15 קומות. התב"ע אושרה למתן תוקף ואאורה ישראל החלה בתכנון לשם קידום הוצאת היתרי בנייה. להערכת החברה תוכל להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2021.

11. פרויקט פיננו-בינוי ביהוד

בחודש יולי 2019, נבחרה אאורה ישראל לקדם פרויקט פיננו-בינוי ברחוב ויצמן ביהוד. במסגרת הפרויקט תפעל החברה להריסת בניינים בני 54 יחידות דיור ולהקמת בניינים חדשים תחתם. כמו כן, מנהלת החברה משא ומתן עם נציגי בניינים נוספים ברחוב ויצמן ביהוד. בסך הכל כולל המתחם 11 בניינים ישנים בני 146 יחידות דיור. מתחם הפרויקט משתרע על פני כ-25 דונם, עליו מתכננת החברה להקים בניינים חדשים בני כ-14 קומות ובסה"כ כ-550 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. הפרויקט יתבצע במתכונת פיננו בינוי, על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית, שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית יהוד-מונוסון. הקמת הפרויקט במתחם כפופה, בין היתר, לכך שיחתמו חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים במתחם ולאישור תכנית בנין עיר מתאימה.

12. פרויקט פיננו בינוי מתחם הקצין סילבר ירושלים

בחודש נובמבר 2019, אאורה ישראל נבחרה, על ידי נציגות בעלי זכויות, לקדם ולבצע פרויקט פיננו-בינוי, במתחם "הקצין סילבר", הממוקם בחלקה המזרחי של העיר ירושלים, ברחוב הקצין סילבר 10 ודרך בית לחם 121 בירושלים. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס שני בנייני רכבת ישנים, הכוללים 137 יח"ד ותחתם יבנו כ-455 יח"ד במספר בניינים רבי

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

קומות. נכון למועד אישור דוח זה, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים, עם מספר בעלי הזכויות. בנוסף, החברה החלה לפעול לקידום תב"ע, שתאפשר מימוש הפרויקט, כמפורט לעיל, וזאת במקביל לתכנון הפרויקט.

13. פרויקט פרדס חנה 305

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 שולמה לאאורה ישראל עד לסוף חודש אוקטובר 2020. בעקבות מכירת הזכויות כאמור, הכירה החברה ברווח בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי.

14. פרויקט אליהו ברלין בתל אביב

פרויקט הכולל חלק ממקרקעין בשטח של כ-4.7 דונם, ברחוב אליהו ברלין 3 בשכונת רמת אביב ג' החדשה בצפון העיר תל אביב. חלק מהמקרקעין נרכשו על ידי החברה במזומן ולגבי היתר נחתמה עסקת שירותי בנייה. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה לפרויקט, הכולל הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור, מתוכן תשווק החברה כ-22 יח"ד.

הבקשה להיתר נדונה בוועדה ואושרה בתנאים במהלך חודש יוני 2020, החברה פועלת להשלמת הדרישות ומעריכה כי היתר בנייה יינתן ברבעון השני של 2021. כמו כן, החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי הפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי מלא.

15. פרויקט נחל פרת – דניה חדרה

פרויקט להקמת 2 בנייני מגורים זהים הכוללים כ- 41 יח"ד בכל בניין וסה"כ 82 יח"ד בפרויקט בשלמותו ברחוב נחל פרת, חדרה. הפרויקט ידוע גם כגוש 10031 חלק מחלקה מס' 67, אשר מהווה את מגרש בנייה מס' 900 עפ"י תב"ע בתוקף מס' חד/מק/939 א'. תוכנית הבינוי אושרה בוועדה המקומית והוגשה לוועדה בקשה להיתר. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 נתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט והחלה בנייתו. החברה צופה שהקמתו של הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו במהלך שנת 2022. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2021 נחתם סכם ליווי עם מוסד פיננסי.

16. פרויקט מלצ'ט שנקין תל אביב

ביום 3 באוגוסט 2020 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בהסכם למכירת מקרקעין בשטח כולל של כ- 587 מ"ר בפינת הרחובות שנקין ומלצ'ט בתל אביב בתמורה לסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש אוקטובר 2020 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה לחברה. מתוך הסכומים אותם קיבלה החברה, פרעה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי על סך כ- 17.5 מיליון ש"ח בגין הנכס וכן הופקדו כ-5.2 מיליון ש"ח בנאמנות לאור תשלומים צפויים לדמי פינוי והיטל השבחה, אותם החברה התחייבה לשלם. סך התזרים שנבע לחברה מהמכירה הסתכם לכ-22.5 מ"ש"ח והחברה הכירה בהפסד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח במסגרת הרווח הגולמי.

17. אאורה רמת חן (לשעבר: "מתחם שלם") - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב- 3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 163 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 2000 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי) וכן מבני ציבור. בחודש אוגוסט 2019 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן את תכנית העיצוב האדריכלי. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והחברה צופה שתחל בהקמת הפרויקט ברבעון השני של שנת 2021. נכון למועד אישור דוח זה לחברה הסכמות עם בנק מלווה בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ולהערכת החברה הסכם ליווי צפוי להיחתם במהלך הרבעון השני של שנת 2021.

18. פרויקט פינוי בינוי בחולון

בחודש ינואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב יהושע חנקין בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס חמישה בנייני רכבת הכוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות וייבנו תחתן כ- 304 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 76 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית חולון.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

- ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)
19. מתחם קרית אליעזר - חיפה
- בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-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- 1,001 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. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזה פינוי בינוי פרטניים עם כ- 60% מדיירי המתחם.
20. בחודש פברואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי 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 פינוי 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 פינוי בינוי פרטניים עם כ- 32% מדיירי המתחם.
21. בחודש פברואר 2020, אישרה הוועדה המקומית תוכנית למתן תוקף להקמת פרויקט פינוי 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, יפונו 96 יח"ד בשלושה בנייני רכבת, ברחובות האורן 6-28, ובמקומן יבנו 301 יח"ד חדשות ב- 5 בניינים בני 10 עד 20 קומות. עוד כוללת בתוכנית, חיזוק של 56 יח"ד בשני בניינים, ברחובות האורן 2-4. בסך הכל תכלול התוכנית 357 יח"ד, מתוכן בכוונת אאורה ישראל לשווק 205 יח"ד. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזה פינוי בינוי פרטניים עם כ- 93% מדיירי המתחם.
22. 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- 220 יח"ד. 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 שייכתן הפרויקט יגדל בעתיד.
23. 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- 520 יחידות דיור במקום 174 הדירות הקיימות כיום במתחם.
24. נס ציונה מתחם הטייסים
- בחודש ספטמבר 2018 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%), לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב הטייסים בנס ציונה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 8 מבנים קיימים עם 236 יחידות דיור. החברה התקשרה עם כ- 76% מבעלי הזכויות במתחם בהסכם פינוי בינוי מחייב. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ- 873 יחידות דיור חדשות. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.
25. נס ציונה מתחם מרגולין
- בחודש אוקטובר 2017 התקשרה החברה, יחד עם שותפים (חלק החברה מהווה 90%), עם כ- 70% מבעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב מרגולין בנס ציונה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 264 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ- 1,015 יחידות דיור חדשות. החברה פועלת לאישור תב"ע להוספת זכויות שנמצאת לפני קליטה בוועדה המחוזית.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות

א. מידע כללי כמופיע במידע הכספי הנפרד של החברה					
היקף ההשקעה בהון בחברה המאוחדת	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		זכויות בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	
	הלוואות	ערבויות			
	אלפי ש"ח		%		
					31 בדצמבר 2020
63,766	*	536,227	100%	ישראל	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
13,440	*	11,062	100%	ישראל	ס.י. אבן בע"מ
(4,486)	-	44,456	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
38,306	-	2,055	100%	לוקסמבורג	Aura Europe S.A
4,274	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.
<u>115,300</u>	<u>-</u>	<u>593,800</u>			
					31 בדצמבר 2019
** 19,526	*	632,883	100%	ישראל	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
** 7,918	*	52,558	100%	ישראל	ס.י. אבן בע"מ
(3,248)	-	36,043	100%	ישראל	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
36,251	-	2,022	100%	לוקסמבורג	Aura Europe S.A
5,943	-	-	100%	רומניה	Chaplin Development S.R.L.
<u>66,390</u>	<u>-</u>	<u>723,506</u>			

* החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של החברות המאוחדות כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים במסגרת הסכמי ליווי אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

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

ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2020

1. אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ - מהווה את הזרוע היזמית העיקרית של החברה ובאמצעותה מוחזקים מרביתם של הפרויקטים של החברה בישראל.
2. ס.י. אבן יזמות בע"מ - זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה וכן יחידות דיור בפרויקטים שנסתיימו.
3. אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ - חברה בעלת הזכויות בפרויקט המעונות בקרית אונו והחל מאוקטובר 2019 עוסקת בהפעלתו. ראו ביאור 11 ג. להלן.
4. אאורה תעשיות מרכז בע"מ - חברה ללא פעילות עסקית.
5. אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פינני-בינוי במתחם הידוע בשם "מתחם מרגולין" בנס ציונה. ראה ביאור 25/ד7 לעיל.
6. אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פינני-בינוי ברחובות הטייסים והסתדרות בשכונת רמת בן-צבי בנס ציונה. ראה ביאור 24/ד7 לעיל.

באור 8: - השקעה בחברות מאוחדות (המשך)

- ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (המשך)
7. Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") - חברת אחזקות המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.
 8. BAS Development S.R.L. - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה, בעלת קרקע בעיר פלוישט ברומניה, עליה הוקם בנין מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נותרו 3 יח"ד למכירה. על הקרקע האמורה ניתן להקים עוד 6 בניינים.
 9. Malibu Invest SRL - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה במקרקעין המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.
 10. Chaplin Development SRL - חברה המחזיקה מקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה עליה הוקמו שני בנייני מגורים שכוללים 114 יחידות דיור וניתן להקים עוד שני בניינים בהיקף יחידות דיור זהה. על פי ההסכמות בין חברה זו לבין בנק שמימן את רכישת המקרקעין, במקרה של מכירת הדירות בפרויקט ו/או מימוש הפרויקט כולו, יהיה זכאי הבנק לשיעור של 50% מכל סכום העולה על 2.2 מיליון אירו בניכוי הוצאות שהוציאו בקשר לפרויקט. בנוסף לחברה זו קרקע נוספת בפיאטרה ניימץ ששטחה 17 דונם המיועדת לבניה למגורים.
 11. Spring Invest S.R.L. - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.
 12. Aura Development S.R.L. - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה אשר מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות המאוחדות ברומניה.
 13. Hospitality Resort International S.A - חברה אשר החזיקה בחברות שריכזו את פעילות החברה בארה"ב. ללא פעילות.

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

היקף ההשקעה בחברה הכלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק	
	הלוואות	ערבויות			
	אלפי ש"ח				
26,644	-	26,687	51%	ישראל	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
11,162	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
(354)	-	-	50%	רומניה	Primavera Group S.R.L
<u>37,452</u>	<u>-</u>	<u>26,687</u>			
25,203	-	25,223	51%	ישראל	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
10,192	-	-	36.5%	רומניה	Garrun IMCO Centre S.R.L
-	-	-	50%	רומניה	Sun Valley Company S.R.L
(350)	-	-	50%	רומניה	Primavera Group S.R.L
<u>35,045</u>	<u>-</u>	<u>25,223</u>			

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע בדבר פעילות החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2020

1. ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ

על פי הסכם בעלי מניות בין החברה לבין בעלי מניותיה האחרים של ק.מ.א, לחברה 50% בזכויות ההצבעה. החברה התחייבה להעמיד לק.מ.א מימון בשיעור של 75% (יתרת בעלי המניות - 25%) לטובת הון עצמי שידרש לטובת הקמת פרויקט, כמפורט מטה. מנגד לחברה קיימת קדימות בחלוקת רווחי הפרויקט.

ק.מ.א הינה בעלת זכויות במקרקעין במ.ע.ר 3א' בלוד, בשטח של כ- 10,409 מ"ר עליהם חלה תוכנית מפורטת לד/5/530. במסגרת שלב א' של הפרויקט, צפויה ק.מ.א להקים כ- 160 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. בחודש מרץ 2019 הוגשה בקשה להגדלת כמות היחידות ל- 322 יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 4,000 מ"ר. בחודש אוקטובר 2019, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד הצטרפה לחברה כמגישה והמליצה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה, להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה כאמור. בחודש יולי 2020 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2021 הופקדה התוכנית להתנגדויות.

2. Garrun IMCO centre S.R.L

בעלות החברה מרכז המסחרי פעיל הידוע בשם Nasaud Shopping Center בשטח כולל של כ- 5,436 מ"ר בעיר בוקרשט ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה ונאמד בהתאם לשווי הוגן. לחברה זו הלוואה מבנק מקומי בסך של כ- 1.3 מיליון אירו.

3. Sun Valley Company S.R.L

הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים. בשל העובדה שלא הוגדרו מועדי פרעון קרן וריבית להלוואה שהועמדה לחברה כלולה זו, במסגרת ישום IFRS 9 לראשונה, הלוואה זו סווגה ונמדדה בשווי הוגן. בעקבות האמור, יתרת ההשקעה בחברה כלולה זו אופסה.

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
75,642	77,874	נכסים שוטפים
37,226	38,414	נכסים לא שוטפים
85,237	88,103	התחייבויות שוטפות
8,634	7,077	התחייבויות לא שוטפות
<u>18,997</u>	<u>21,108</u>	סה"כ הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
3,479	3,174	הכנסות
<u>4,477</u>	<u>1,779</u>	רווח

בדוח על המצב הכספי של החברות הכלולות:

תוצאות הפעולות של החברות הכלולות בשנה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
76,108	90,253	יתרה ליום 1 בינואר
-	-	רכישות
4,508	2,819	עלויות הקמה ישירות
9,637	8,561	התאמת שווי הוגן
<u>90,253</u>	<u>101,633</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. מידע נוסף

(1) "מבואות קיסריה" - מרכז מסחרי

קרקע באור עקיבא המיועדת לבנית מרכז מסחרי שכונתי דו קומתי בשטח עיקרי של כ- 1,200 מ"ר. למועד הדוח על המצב הכספי, מדדה החברה את הנכס בשווי הוגן וכתוצאה מכך רשמה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה (לפני מס) בסך של כ- 0.54 מיליוני ש"ח.

(2) פרויקט מתחם אונו וואלי (בר יהודה)

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של 1,115 מ"ר בפרויקט אונו וואלי המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשווי הוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה (לפני מס) בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח.

(3) אאורה רמת השרון (מתחם אילת - רמת השרון)

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של 750 מ"ר בפרויקט אאורה רמת השרון - שלב א' המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשווי הוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה (לפני מס) בסך של כ- 1.021 מיליוני ש"ח.

(4) אאורה סיטי - חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 3,300 מ"ר (מתוך 4,200 מ"ר עיקרי שאמורים להיבנות במסגרת הפרויקט) בפרויקט אאורה סיטי בחדרה המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשווי הוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, אשר נותר ללא שינוי ולפיכך, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לא רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
18,488	18,488
38,106	37,967
<u>56,594</u>	<u>56,455</u>

מוניטין (ב)
פרויקט מעונות סטודנטים (ג)

ב. בחינת ירידת ערך שנתית

המוניטין יוחס לפעילות אאורה ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 אמדה החברה את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים וקבעה כי לא חלה ירידה בערכו של המוניטין. סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים בה נכללת פעילות אאורה ישראל נאמד על-ידי חישוב שוווי שימוש. לצורך חישוב שוווי השימוש, נעשה שימוש בשיעור ניכיון 6.8%. למועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך למוניטין. גידול של 0.3% בשיעור הניכיון יביא לקיטון של כ- 3,273 אלפי ש"ח בשוווי השימוש. קיטון של 0.4% בשיעור הניכיון יביא לגידול של כ- 4,442 אלפי ש"ח בשוווי השימוש.

ג. פרויקט מעונות סטודנטים

ביום 18 בדצמבר 2016, זכתה החברה במכרז שנערך על ידי עיריית קריית אונו להקמה והפעלה של מעונות סטודנטים בסמוך לקרייה האקדמית אונו בקריית אונו. במסגרת ההתקשרות החברה הקימה על קרקע הנמצאת בבעלות עיריית קריית אונו, מעונות סטודנטים הכוללים 69 יחידות דיור ובהן 116 מיטות, אשר יופעלו על ידי החברה למשך תקופה של 49 שנים. כמו כן הוקם במסגרת הפרויקט חניון ציבורי תת קרקעי וכן שטח מסחרי בהיקף של כ- 550 מ"ר עבור עיריית קריית אונו. בחודש ספטמבר 2019 השלימה החברה את הקמתו של הפרויקט אשר הוקם ממקורותיה העצמיים, והחברה החלה בהפעלתו.

על פי החלטת דירקטוריון החברה, יש בכוונת החברה לממש את הזכויות בפרויקט מעונות הסטודנטים. ראה גם באור 23' בדבר הסכמי מכר מול קרן ריט.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
329,285	571,347
19,350	7,562
<u>348,635</u>	<u>578,909</u>

מתאגידים בנקאיים (ב)
מאחרים (ג)

ב. ההלוואות מתאגידים בנקאיים (לרבות מוסדות פיננסיים) התקבלו ברובן במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות. ההלוואות הינן בש"ח ונושאות בעיקרן ריבית משתנה בשיעור שנתי של הפריים בתוספת 1%-1.5% (ליום 31 בדצמבר 2019 - 1%-1.5%). לעניין בטחונות, ראה באור 16.

ג. ההלוואות מאחרים הינן בש"ח ונושאות ריבית משתנה בשיעור שנתי של הפריים בתוספת 2.75%. כנגד העמדת הלוואה בסך של 7,562 אלפי ש"ח נרשם שעבוד לטובת המלווה על 3 יחידות דיור באחד מהפוייקטים של החברה שהקמתם הסתיימה.

באור 13: - אגרות חוב

א. הרכב

מועד הנפקה	ערך נקוב בהנפקה אלפי ש"ח	שיעור וסוג ריבית	התחייבות לתשלום	מועד תשלום קרן	מועד תשלום ריבית	בסיס הצמדה	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	אלפי ש"ח
אוקטובר / 2015 ינואר 2016	120,000	שנתית, 5.7% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 80 מיליון ש"ח או הפחתת דירוג	3 תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2020.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	-	39,857	
אוקטובר / 2016 ינואר 2017	160,000	שנתית, 3.9% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 140 מיליון ש"ח	3 תשלומים בשיעורים של 30%, 30% ו- 40% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	63,587	110,869	
יולי 2017 / אוגוסט 2018	98,730	שנתית, 3.5% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 140 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג	2 תשלומים, בשיעורים של 25% ו- 75% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2020, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	-	73,643	
אוגוסט / 2018 דצמבר 2018	90,000	שנתית, 5.65% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 215 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 45% ו- 35% בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2021-2023, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי בכל שנה	ללא	89,019	88,473	
מאי 2019	110,000	שנתית, 6.3% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 225 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap	3 תשלומים, בשיעורים של 25%, 50% ו- 25% בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2022 ו- 31 בדצמבר 2022, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	109,314	108,699	
נובמבר / 2019 נובמבר 2020	220,000	שנתית, 4.75% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 230 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	3 תשלומים שנתיים בשיעורים של 20%, 40% ו- 40% ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2024, בהתאמה.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	217,619	118,245	
							479,539	539,786	
							(392,491)	(409,621)	
							87,048	130,165	

בניכוי חלויות שוטפות

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי פרעון של אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	
137,000	2021
139,500	2022
119,500	2023
88,000	2024
<u>484,000</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2020		על פי שטרי הנאמנות				
יחס חוב פיננסי ל-Cap	יחס עודפים	התחייבות ליחס חוב פיננסי ל- Cap	מגבלת הון עצמי מינימלי	התחייבות ליחס עודפים מינימלי	זכות לעודפי פרויקט ששועבדו	
-	264%	-	140,000	140%	אוננו וואלי - קרית אוננו	סדרה י'
74%	152%	85%	200,000	125%	אאורה סיטי בחדרה	סדרה י"ב
74%	127%	83%	200,000	125%	אאורה במושב - אחיסמך מגרש 210, ח/370 - חולון אליהו ברלין - תל אביב	סדרה י"ד
*72%	140%	82%	220,000	130%	אאורה בן שמן - שלב א' אאורה רמת השרון	סדרה ט"ו
					יחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	*

ד. מידע נוסף

אגרות חוב (סדרה י"ב)

בחודש אפריל 2019, חברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ הורידה את דירוג החברה ובכלל זה את דירוג אגרות החוב של החברה ל - BBB (תחזית יציבה). בעקבות הורדת הדירוג שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) עלה בשיעור של 0.25% מעל לשיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב וזאת החל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) או עד להעלאת הדירוג, לפי המוקדם. בעקבות הורדת הדירוג כמפורט לעיל, שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) הינו 5.65%.

הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד)

ביום 7 במאי 2019, השלימה החברה הנפקת 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 108,393 אלפי ש"ח, נטו.

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

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המשך)

- (1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקטים כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד האמור.
- (2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה במושב (אחיסמך), פרויקט חולון 210 וכן פרויקט אליהו ברלין בתל אביב. ביום 7 במאי 2019 נרשם השעבוד בקשר עם עודפי פרויקט אחיסמך. השעבוד בקשר לפרויקט חולון 210 ופרויקט אליהו ברלין בתל אביב יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקטים אלו.
- (3) החברה ואאורה ישראל התחייבו כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או אאורה ישראל בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שהעמיד ו/או יעמיד לאאורה ישראל מימון לרכישת הקרקע ו/או שילוה את הפרויקטים, לא תשעבדנה לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של אאורה ישראל במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקטים כאמור, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת המוסד המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד מלווה אחר, תהינה החברה ו/או אאורה ישראל רשאיות לשעבד את מקרקעי הפרויקטים האמורים ואת זכויותיה בהם למוסד המלווה האחר.
- בהתאם לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד). כמו כן, כל שינוי בבטוחות המפורטות יכול להיעשות בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות.
- כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"ד), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.
- בנוסף נקבעו בשטר הנאמנות מגבלות על חלוקה לפיהן כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ד) לא נפרעו במלואן, חלוקה בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:
- (1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה יפחת מ- 250 מיליוני ש"ח.
- (2) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
- החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.6 לשטר הנאמנות.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המשך)

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

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

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו)

ביום 2 בדצמבר 2019, השלימה החברה הנפקת 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 9 במאי 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 118,222 אלפי ש"ח, נטו.

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

(1) שעבוד קבוע על החשבון בנק שייפתח על ידי החברה במוסד בנקאי בישראל (להלן: "החשבון המשועבד") אליו התחייבו החברה ואאורה ישראל להעביר את מלוא העודפים שינבעו מהפרויקט כמפורט בסעיף 2 להלן (לכשיהיו), ועל מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. ביום 4 בדצמבר 2019 נרשם השעבוד האמור.

(2) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אאורה ישראל לקבלת כספי העודפים בקשר עם פרויקט אאורה בן שמן - שלב א' שיירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקט זה.

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

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

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו) (המשך)

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

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

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

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

ביום 18 בנובמבר 2019 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iBBB לאגרות החוב בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ט"ו).

הנפקת אגרות חוב - הרחבה (סדרה ט"ו)

ביום 26 בנובמבר 2020, השלימה החברה הנפקה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט"ו) בנות 1 ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה נטו של כ- 100,850 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו) הרחבת הסדרה כאמור, החברה התחייבה לרשום שעבוד (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שינבעו מפרויקט אאורה רמת השרון (להלן: "עודפי רמת השרון"). עובר למועד הרחבת הסדרה, עודפי רמת השרון משועבדים להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, ולכן התחייבות החברה ליצור ולרשום שעבוד על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ו) מותנית בהסרתו של השעבוד הרובץ על עודפי רמת השרון להבטחת אגרות החוב (סדרה י"א), וקבלת הסכמת הבנק המלווה את פרויקט אאורה רמת השרון לרשום השעבוד על עודפי רמת השרון לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט"ו). ביום 31 בדצמבר 2020 פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב (סדרה י"א) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה

בנוסף, ביום 24 בנובמבר חתמו החברה והנאמן על תוספת לטרם הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ו), במסגרתו הרחיבה החברה את הבטוחות שניתנו לטובת הנאמן כך שהשעבוד לטובתו יכלול את כל הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליזוי של פרויקט בן-שמן במלואו.

כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו), התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף ג' לעיל.

ביום 24 בנובמבר 2020 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דירוג iBBB לאגרות החוב (סדרה ט"ו) לרבות הרחבת בסדרה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח.

ה. 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 iBBB עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג.

באור 14: - אגרות חוב הניתנות להמרה

במהלך שנת הדוח 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.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	13,952	מוסדות
18,091	6,279	הפרשה לתביעות
10,884	25,943	הוצאות לשלם
2,738	2,114	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
2,095	1,368	עובדים ומוסדות בגין שכר
847	-	שותפים בעסקאות משותפות
233	301	אחרים
<u>34,888</u>	<u>49,957</u>	

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, אשר ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכמות לסך של כ- 531 מיליון ש"ח וכן מסגרות אשראי אחרות (ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע וערבויות כספיות) שהועמדו לטובת החברה במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים, מובטחות בשעבודים ללא הגבלת סכום על כל זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט שיוקם עליהם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, בזכויותיה כלפי רוכשים ו/או בעלי זכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.
2. שעבוד זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים - ראו באור 7'ד.
3. שעבוד מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי ואחרים - ראו באור 5.

ב. התקשרויות

1. התקשרות החברה עם בעל השליטה בקשר עם ניהול החברה - ראה באור 23'ה.
2. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין - ראה ביאור 23 ג.

ג. התחייבויות תלויות

1. בהמשך לאמור בביאור 17 ג. 1. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בדבר תביעות שהוגשו כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה בחברה ובחברות קשורות הנוגעות בעיקרם, להחזקה בעבר בנכס בניו יורק באמצעות חברה משותפת בה החזיקה החברה (בעיקפין) בשיעור של 50% והתובעת בשיעור של 50%, ביום 8 בינואר 2019 התקבל אצל החברה העתק מפקס דין הכולל חישוב סופי של הפיצוי שעל החברה לשלם בסך של כ- 3.37 מיליון דולר (להלן: "פסק הדין"). בתחילת פברואר 2019 הגישה החברה בקשה לתיקון פסק הדין האמור בשל טעויות ואריתמטיות לדעת החברה ובאי כוחה, שעשה בית המשפט בחישוב הסכומים אשר על החברה לשלם. במקביל ובנוסף הגישו התובע והחברה ערעור על פסק הדין. בחודש ספטמבר 2019 דחה בית המשפט את בקשת החברה לתיקון פסק הדין בשל טעות בתחשיב הנזק הנטען. בחודש אוקטובר 2019 הגישה החברה ערעור על החלטת בית המשפט לדחות את בקשתה האמורה. במסגרת ההליכים שהתנהלו נקבע שהערעור האמור יידון במסגרת ההליך המשפטי שנדון בקשר עם ערעור הצדדים שהוגש בקשר עם פסק הדין עצמו.
- ביום 21 בינואר 2020 ניתן פסק דין על ידי ערכאת הערעורים, בבית המשפט העליון בניו-

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)ג. התחייבויות תלויות (המשך)

יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי וסכום הפיצוי שפסקה הערכאה הראשונה, הופחת מסך של כ - 3.37 מיליון דולר לסך של כ - 2.5 מיליון דולר. סך זה ישא ריבית ממועד מתן פסק הדין בערכאה הראשונה. במקביל, דחתה ערכאת הערעורים את הערעור שהוגש על התובעים. 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 משמעויות ההחלטה האמורה, וכי אין ביכולתה להעריך בשלב זה את המשמעויות הכספיות הנובעות ממנה. בכוונת החברה להמשיך ולפעול אל מול מבטחיה לכיסוי התשלום כאמור על ידם.

2. בחודש ינואר 2018 הגישה החברה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו נגד יוטרנד, תומר שוחט וחברת הפרויקט במנהטן. התביעה הוגשה לפיצוי החברה בסך של 15 מיליון ש"ח בגין כספים שהועברו לידי יוטרנד במסגרת הליך משפטי שניהלה נגד החברה בניו-יורק, וזאת בניגוד להסדר הנושים של החברה, אשר במסגרתו הופטרה החברה מכל חובותיה ובכלל זה מההתחייבות ההסכמית בינה ובין יוטרנד אשר קדמה להסדר הנושים. יוטרנד הגישה מטעמה כתב תביעה שכנגד בסך של 7 מיליון ש"ח כנגד החברה ונושאי משרה בה. עילת התביעה הנטענת היא הוצאות שנגרמו ליוטרנד לטענתה בהליכים משפטיים לאכיפת זכויותיה להחזר הלוואות. במהלך שנת 2019 התנהלו הליכים מקדמיים בלבד. בחודש יולי 2020 התקיים דיון קדם משפט במסגרתו בית המשפט הציע לצדדים מתווה לניהול ההליך על בסיס הגשת תצהירים וראיות בלבד וללא קיום הוכחות, וכן על הפנית המחלוקות שבין הצדדים לגישור. חרף הסכמת החברה, יוטרנד ושוחט סירבו למתווה המוצע ולפניה להליך גישור.

3. 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. החברה הגישה התנגדות לבקשת הגילוי. לאור תשובת החברה לבקשת הגילוי, לפיה, בין היתר, אין בידי החברה איזה מהמסמכים אותם דרש לידי מבקש בקשת הגילוי, בחודש ספטמבר 2020 החליט המבקש למחוק בשלב זה את בקשת הגילוי, בהסכמת החברה ובקשת הגילוי נמחקה בהתאם.

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)ג. התחייבויות תלויות (המשך)

4. ביום 29 במרץ 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה נגד החברה ("התובענה") ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית ("בקשת האישור"). המבקש רכש מהחברה דירה בהתאם לחוזה שנחתם בין הצדדים בחודש אוקטובר 2014. לטענת המבקש, נוכח הוראות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על עסקה ועל יבוא טובין) (תיקון) התשע"ה-2015 מיום 10.9.2015 אשר קבע כי שיעור המע"מ יופחת מ-18% ל-17% החל מיום 1.10.2015, היה על החברה להפחית את מחיר הרכישה של הדירה לכל לקוחותיה אשר רכשו נכס מהחברה ואשר מועד התשלום בעניינם חל לאחר כניסתו של הצו לתוקף. בהתאם טוען המבקש כי נפל פגם בנוסח הסכם המכר לעניין זה. עילות התביעה הנטענות בבקשת האישור הן תנאי מקפח בחוזה אחיד, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובת ההגינות ותום הלב לפי דיני החוזים, הפרת חובה חקוקה ורשלנות. סכום התובענה הייצוגית הוערך על ידי המבקש בסך של 4,401,400 ש"ח. בתגובתה לבקשת האישור, דחתה החברה את טענות המבקש וכן טענה החברה כי לא מתקיימים התנאים בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 לאישורה של התביעה כתובענה ייצוגית. בחודש יולי 2019 התקיים דיון מקדמי בבקשת האישור. הצדדים הגיעו להסכמה לנהל הליך גישור ביחס לתיק. הצדדים קיימו ישיבת גישור ביום 3.8.2020 אולם הליך הגישור לא צלח. ביום 31.12.2020 הורה בית המשפט על הגשת סיכומים בבקשת האישור, כך שסיכומי המבקש יוגשו עד ליום 11.2.2021, סיכומי החברה יוגשו עד ליום 25.3.2021, וסיכומי תשובה מצד המבקש יוגשו עד ליום 15.4.2021. לאור השלב מקדמי של ההליך, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

5. בחודש אוקטובר 2018 הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ (מקבוצת אורתם מליבו) כנגד אאורה ישראל, סי. אבן וחברת ס.א.י-רצ אחזקות בע"מ, בסך של 9.9 מיליון ש"ח וזאת בטענת ביטול שלא כדין של הסכם ביצוע לבנית פרויקט מגורים בחולון. לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, לחברות הנתבעות עומדות טענות קיזוז בהיקפים גבוהים משמעותית מהיקף התביעה, ולהערכתם התביעה הינה תביעת סרק שהוגשה בניגוד לדין ובהתאם חשיפת החברות הינה אפסית. בהתאם לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו. בנוסף, חברת מליבו בניה בע"מ (מקבוצת אורתם מליבו) הגישה תביעה כנגד החברה בסך של 50 מיליון ש"ח בפני בורר בטענה כי נחתם הסכם בין הצדדים בחודש פברואר 2013 שעניינו שיתוף פעולה בהקמת פרויקט במתחם אילת ברמת השרון. על פי עמדת החברה, המסמך האמור לא השתכלל לידי הסכם מחייב והצדדים כלל לא פעלו בהתאם לאמור במסמך. גם אם מסמך כאמור היה חוזה מחייב, הרי שלכל היותר הוא מקנה לתובעת את הזכות לבצע את הפרויקט במחיר שוק. ביום 11 בנובמבר 2019 הועבר לחברה פסק בורר לפיו על החברה לשלם לתובעת סך של כ-4.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

בחודש דצמבר 2019 הגישה החברה לבית המשפט בקשה לביטול פסק הבורר על רקע פגמים מהותיים, לדעת החברה, שנפלו בפסק הבורר ובהליך עצמו. בסמוך לאחר פסק הבורר נכנסה חברת מליבו בניה בע"מ להליך של חדלות פרעון. ביום 3.11.2020 התקיים דיון בבקשת החברה לביטול פסק הבוררות. במהלך הדיון הגיעו הצדדים להסכמה אשר קיבלה תוקף של פסק דין לפיה תבוצע הפחתה מהסכומים שנפסקו בפסק הבורר והועמדה על כ-3.4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), לאחר תאריך המאזן שילמה החברה את הסכום שנקבע בפסק הדין ובכך הגיעה התביעה לסיומה.

6. בחודש ספטמבר 2018 הוגשה תביעה על סך 52 מיליון ש"ח בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד אחיסמך - מושב עובדים להתיישבות חקלאיות שיתופית (להלן: "המושב") וכנגד חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ. לטענת התובעת, החברה ביצעה עוולה של גרם הפרת חוזה והתעשרה שלא כדין בהתקשרותה בהסכם מכר עם המושב לרכישת זכויות המקרקעין בפרויקט אאורה במושב, כאשר לתובעת, על-פי הנטען בתביעה, זכות לרכוש את יחידות הדיור הנ"ל מידי המושב על-פי הסכם קודם בין התובעת לבין המושב. לפיכך, התובעת דורשת את אכיפת ההסכם בינה ובין המושב או לחילופין, פיצוי בסכום האמור בגין אובדן האפשרות לכאורה, לרכישת יחידות הדיור. כתב הגנה מטעם החברה וכתב הגנה ותביעה שכנגד מטעם המושב הוגשו לבית המשפט.

באור 16: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

- ביום 4 ביוני 2020 לאור הסכמות הצדדים להליך הגישור במסגרתו שילמה החברה 4.3 מליון ש"ח מבלי להודות בדבר ולצורכי פשרה בלבד, ניתן פסק דין הדוחה את התביעות ובכך הסתיים ההליך.
7. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות נוספות שונות. הקבוצה הכירה בהפרשות נאותות בגין תביעות אלו בסך של כ- 2,264 אלפי ש"ח, בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה, וזאת בהתבסס, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באשר לסיכוי התביעות.
8. ביום 18 באוקטובר 2018, דחה בית המשפט המחוזי בתל-אביב את הבקשה בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 להורות לחברה על גילוי מסמכים בקשר עם הליך אישור התקשרות עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י למתן שירותים משפטיים לחברה (ראה ביאור 24'ג' להלן), אשר אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה מיום 18 בינואר 2015. בית המשפט השית על המבקש תשלום הוצאות ושכר טרחת עורכי דין לטובת החברה בסך 55,000 ש"ח. ביום 19 בנובמבר 2018, נתקבל עותק מבקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי. ביום 26 בפברואר 2019 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור והשית על המבקש תשלום הוצאות בסך 10 אלפי ש"ח.
9. בהתאם לפרקטיקה שהייתה נהוגה ולדרישות ועדות לתכנון ובניה ולרשות המקומית בקשר לתוכניות שהחברה יזמה, החברה העניקה כתבי שיפוי (לרבות בקשר לתביעות לפי סעיפים 197-198 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965) ביחס לפרויקטים קרית אונו (בר יהודה) אונו ואל, רמת השרון מתחם אילת ופרויקט הרא"ה ברמת גן.
- יצוין, כי בפסק דין של בית המשפט העליון בע"א 5958/15 פרחי ביקל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, נפסק כי משלא קיימת הוראת דין המסמיכה ועדה מקומית לתכנון ובניה לחייב יזם בתשלום עבור פיצויים בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הרי שאין הועדה המקומית רשאית לעשות כן.

באור 17: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020	
רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
1,000,000,000	208,419,506	1,000,000,000	242,544,810
מספר המניות		מספר המניות	

מניות רגילות ללא ע.נ.

ב. הנפקת מניות

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 רישומם 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) שהיוו 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.

באור 17: - הון (המשך)

עד למועד פקיעת האופציות מומשו כ – 16,526,158 כתבי אופציה למניות בתמורה לסך של כ- 23.1 מיל' ש"ח.
ג. לענין מניות שהונפקו במסגרת המרה של אגרות חוב (סדרה י"ג) - ראו באור 14.

ד. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי, הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה).

המדיניות תחול לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל הינה מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

בדבר המלצת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 26 להלן.

באור 18: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
15,477	11,353	9,398	שכר עבודה ונלוות
5,346	4,366	4,210	שירותים מקצועיים
3,580	2,534	2,734	דמי שכירות ואחזקת משרדים
1,954	2,175	3,690	דמי ניהול ושכר דירקטורים (ראה באור 23)
1,583	971	799	אחזקת רכב
943	2,354	3,284	הוצאות פחת
4,759	4,163	214	אחרות
<u>33,642</u>	<u>27,916</u>	<u>24,329</u>	

באור 19: - הוצאות אחרות

הוצאות אחרות כוללות עלויות שנתהוו לחברה בגין אחזקותיה (בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק, במסגרת הליך משפטי שהתנהל בקשר עם הנכס.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 רשמה החברה הפרשה בעקבות קבלת פסק דין בהליך משפטי כמפורט בבאור 16 ג' 1. לעיל. עלויות משפטיות שנתהוו בגין הליך זה סווגו במסגרת סעיף זה. בעקבות קבלת פסק דין סופי בחודש ינואר 2020 בערכת הערעורים עודכנה הפרשה בהתאם.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, רשמה החברה הוצאות אחרות בסך של כ – 1.6 מיל' ש"ח, בגין התביעה כאמור.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות מימון
927	767	1,109	ריבית והפרשי שער מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,784	2,889	10,103	הכנסות מימון אשראי לקוחות
<u>2,711</u>	<u>3,656</u>	<u>11,212</u>	
			ב. הוצאות מימון
27,146	29,744	30,932	הוצאות מימון בגין אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
16,748	26,007	35,573	הוצאות מימון בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
43,894	55,751	66,505	
(17,908)	(18,791)	(15,559)	בניכוי - הוצאות מימון שהווננו לנכסים כשירים
<u>25,986</u>	<u>36,960</u>	<u>50,946</u>	

באור 21: - מסים על הכנסה

- א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה**
- בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.
- ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה**
- בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2018 יופחת לשיעור של 23% (במקום 24%).
 - כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.
 - שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן ברומניה הינו בשיעור של 16%.
- ג. שומות מס**
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015. לחברות המאוחדות טרם נערכו שומות מס סופיות ממועד היווסדן.
- ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים**
- ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל, הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה בסך כולל של כ- 56.9 מיליון ש"ח. החברות הבנות הכירו בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח					
5,669	2,854	(1,697)	14,790	13,093	נכסי מסים נדחים
* 2,890	* 1,624	(10,999)	* 24,202	13,203	הפסדים מועברים
8,559	4,478	(12,696)	38,992	26,296	מלאי בניינים
					למכירה
					התחייבויות מסים
					נדחים
9,571	364	(1,641)	14,810	16,451	נדל"ן להשקעה
(93)	(68)	75	243	168	הפרשים זמניים
9,478	296	(1,566)	15,053	16,619	אחרים
(919)	4,182	(14,262)	23,939	9,677	מסוים נדחים, נטו

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 21.

המסוים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

1. מסוים על ההכנסה (הטבת מס)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
321	1,079	16	מסוים שוטפים
* 919	* (4,182)	14,262	הוצאות (הכנסות) מסוים נדחים
1,210	(400)	768	מסוים בגין שנים קודמות
2,450	(3,503)	15,046	

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 21.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
<u>* (4,923)</u>	<u>* (6)</u>	<u>57,180</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
<u>* (1,133)</u>	<u>(1)</u>	<u>13,151</u>	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
94	(408)	(178)	חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברה כלולה
284	(132)	(346)	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס ויצירת מסים נדחים בשיעור מס אחר
-	(86)	-	הכנסות פטורות
1,081	-	-	גידול (קטיון) בהפסדים לצורכי מס והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים
914	(2,476)	1,320	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
1,210	(400)	768	מסים בגין שנים קודמות
-	-	331	הפרשים אחרים
<u>* 2,450</u>	<u>* (3,503)</u>	<u>15,046</u>	מיסים על הכנסה

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

באור 22: - רווח נקי (הפסד) למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018		2019		2020		
הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	
<u>* (7,373)</u>	<u>194,827,550</u>	<u>* 3,506</u>	<u>204,058,017</u>	<u>42,143</u>	<u>218,057,625</u>	כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי
-	-	-	-	-	7,612,586	השפעת מניות פוטנציאליות מדלולות
<u>* (7,373)</u>	<u>194,827,550</u>	<u>* 3,506</u>	<u>204,058,017</u>	<u>42,143</u>	<u>225,670,211</u>	לצורך חישוב רווח מדולל

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

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
6,309	8,000	7,182	1. קבלת שירותים משפטיים - ראה סעיף ג להלן.
422	-	-	2. קבלת שירותים מקרובים של נושאי משרה - ראה סעיף ד להלן.
1,440	1,440	3,000	3. שכר אנשי מפתח: דמי ייעוץ, ניהול ושכר עבודה (כולל בונוס) - מנכ"ל החברה - ראה סעיף ה להלן.
515	735	690	שכר דירקטורים
6	6	5	מספר המקבלים
5,825	2,768	2,997	שכר אנשי מפתח (נושאי משרה בחברה)
6	4	5	מספר המקבלים

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,893	3,349	מוצג בחייבים ויתרות חובה

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין

ביום 13 בנובמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את ההתקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין), התש"ס-2000, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (להלן בסעיף זה: "משרד אטרקצ'י") שבבעלותה המלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 וכן תיקון ואשרור ההתקשרות הקודמת עם משרד אטרקצ'י, שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015.

בתמורה למתן השירותים המשפטיים, בגין פרויקטים שיועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הנוכחית שאושרה בשנת 2018, משרד אטרקצ'י יהיה זכאי לשכר טרחה בשיעור של 1.5% מהתמורה לחברה (לפני מע"מ) בכל חוזה מכר מחייב למכירת דירה שייחתם בין החברה ו/או חברות הקבוצה בישראל לבין רוכשי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ושיעור של 1.2% מהתמורה כאמור (לפני מע"מ) במסגרת פרויקטים אחרים (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) וזאת גם לאחר חלוף 3 שנים מתחילת ההתקשרות כאמור. כמו כן, גם בגין שירותיו של משרד אטרקצ'י בקשר לפרויקטים שהועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הקודמת שאושרה בשנת 2015 כאמור, זכאותו לתמורה שטרם שולמה לו בגינם תמשיך והיא תותאם ותהיה בהתאם לשכר הטרחה האמור.

באור 23: - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ' ושות' למתן שירותי עריכת דין (המשך)

במסגרת ההתקשרות, בין היתר, הוסכם כי ביחס ל- 12 פרויקטים קיימים (הכוללים כ-2,828 יחידות דיור), שהועברו בעבר לטיפול של משרד אטרקצ' וטרם נמכרו יחידות דיור, הטיפול בהם יועבר למשרדים חדשים, וזאת ללא תשלום פיצוי כלשהו על ידי החברה למשרד אטרקצ'; נקבע מפרט השירותים אשר יוענק לחברה מאת משרד אטרקצ' (ביחס לפרויקטים שיועברו לטיפול במהלך התקופה כאמור, ימשיך משרד אטרקצ' להעניק את השירותים כאמור ולהיות זכאי לתמורה בגינם עד להשלמתם של אותם פרויקטים, גם לאחר תקופה זו); נקבע כי במהלך שנת ההתקשרות הראשונה (שנה ממועד תחילת ההתקשרות החדשה, דהיינו מיום 23 במאי 2018) תעביר החברה לטיפול משרד אטרקצ' לכל היותר עד 50% מהיקף הפרויקטים החדשים באותה שנה (לפי סך יחידות הדיור שהחברה צופה שתקים בכלל הפרויקטים, שהחברה תעביר לטיפול של משרדים חדשים או של משרד אטרקצ' במהלך אותה שנה), ויתר הפרויקטים יטופלו על ידי משרדים חדשים (או משרדים אחרים במסגרת התקשרויות אד-הוק); ונקבעה הגבלה בדבר היקף התשלום השנתי של החברה למשרד אטרקצ' לסך של 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בכל שנה קלנדרית.

יצוין כי במהלך שנת ההתקשרות השנייה תעביר החברה לטיפול משרד אטרקצ' לכל היותר עד 35% מהיקף הפרויקטים החדשים באותה שנה, ויתר הפרויקטים יועברו לטיפול המשרדים החדשים ובמהלך שנת ההתקשרות השלישית תעביר החברה לטיפול משרד אטרקצ' לכל היותר עד 20% מהיקף הפרויקטים החדשים באותה שנה. החל מתום שלוש שנים ממועד תחילת ההתקשרות החדשה החברה לא תעביר עוד פרויקטים חדשים לטיפול של משרד אטרקצ' אשר ימשיך לטפל, ובכלל זה להעניק שירותים לחברה ולקבל תמורה מהחברה, בקשר לפרויקטים שיועברו לטיפול במסגרת התקשרויות קודמות לרבות ההתקשרות החדשה.

ד. ביום 6 באפריל 2017, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ', לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2017. 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 106.6 אלפי ש"ח וסכום קבוע של 10 אלפי ש"ח בגין החזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם. התמורה הינה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2017. תנאי ההעסקתו 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 2.1 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 12 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית. בשנים 2017 - 2019 לא שולם למנכ"ל החברה מענק כאמור.

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', 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 ההעסקתו 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 23: - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהמשך לאמור לעיל בשנת 2020 זכאי המנכ"ל למענק של 1.5 מיליון ש"ח אשר נכללו בסעיף הנהלה וכלליות בדוח על הרווח הכולל.

1. החברה קשורה במספר הסכמי ליווי לפרויקטים עם בנק לאומי בע"מ שהיה עד לחודש דצמבר 2020 בעל עניין בחברה (מתוקף אחזקותיה של חברת לאומי פרטנרס בע"מ במניות החברה). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות אשראי כספי, הנפקת ערבויות לבעלי הקרקע בפרויקטים של פינני-בינוי, קומביניציה ושירותי בניה והנפקת ערבויות לרוכשי דירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. בנוסף, במהלך שנת 2019 הועמדה לחברה הלוואה בסך של 40 מיליון ש"ח על ידי לאומי פרטנרס בע"מ, בעיקרה לטובת הפקדת הון עצמי בפרויקט שמלווה על ידי בנק לאומי בע"מ וזאת כנגד שעבוד בדרגה שניה על עודפי הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 חדלה לאומי פרטנרס מלהיות בעלת עניין בחברה.

2. 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 31 באוגוסט 2020 תשקיף לגיוס ראשוני מהציבור בהיקף של 220 מיליון ש"ח תמורת מניות ואופציות.

הסכמי מכר:

בהתאם להסכמים מול קרן הריט, 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 בקריית אונו בתמורה כוללת של כ- 610 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2021, לאור משא ומתן שהתנהל עם גופים מוסדיים בקשר עם הנפקת קרן הריט, אישר דירקטוריון החברה כי החברה תקח חלק בהנפקת קרן הריט עד לשיעור של 15% מהון מניות קרן הריט וכן מתן הנחה נוספת לעסקת המכר מול קרן הריט בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בכך התמורה הכוללת בעסקה המכירה לקרן הריט תעמוד על סך של כ- 600 מיליון ש"ח לפי הפירוט כלהלן:

- (1) אאורה סיטי חדרה - 62 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 83,216 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (2) אאורה רמת השרון - 20 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 49,573 אלפי ש"ח כולל מע"מ ו- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 27,166 אלפי ש"ח לפני מע"מ.
- (3) אאורה רמת חן - 60 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 125,069 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (4) פרויקט בן שמן - 80 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 124,547 אלפי ש"ח כולל מע"מ וכ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר בתמורה, בתמורה לסך של 36,674 אלפי ש"ח לפני מע"מ.
- (5) אונו וואלי קריית אונו - 30 יחידות דיור ספציפיות בתמורה לסך של כ- 51,620 אלפי ש"ח ו- 1,100 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לסך של 46,143 אלפי ש"ח לפני מע"מ.
- (6) מעונות הסטודנטים בקריית 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 ויחתם 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- 56,192 אלפי ש"ח. בהתאם לעמדת רשות המסים מיום 8 ביולי 2020, עסקה זו הינה פטורה ממש 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 קריית אונו, ברוב חבריה; וכן קבלת אישור משרד הפנים (להלן: "התנאי המתלה הראשוני"). לא יתקיים תנאי מתלה זה בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם והדבר לא יהווה הפרה.

באור 23: - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. קרן ריט (המשך)

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 עד ליום 31.03.2021. לא התקיים התנאי המתלה, מכל סיבה שהיא, ההסכמים יהיו בטלים ומבוטלים.

נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים קרן הריט טרם השלימה את הנפקת המניות וכתבי האופציה האמורים.

בנוסף נקבעו במסגרת הסכמי המכר (למעט הסכם המעונות) הוראות שונות לגבי תנאי התשלום של קרן הריט, מנגנוני פיצוי בגין איחור במסירה, הוראות ביטול עקב אי קבלת אישורי החברה הממשלתית לדיור להשכרה והוראות שונות לגבי הסכמי הליוי 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, לוי 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 והסדר נשיאה בהוצאות.

בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים ("דמי הניהול") (בתוספת מע"מ כדון) 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, החל ממועד השלמת ההנפקה של קרן הריט ועד ליום 31 בינואר 2023 (כולל) חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול קבועים בסך של 2,000 אלפי ש"ח לשנה וזאת ללא תלות בסך ערך נכסי הנדל"ן של קרן הריט. דמי הניהול הקבועים כאמור, ישולמו אחת לרבעון (גרגוריאני). קרן הריט תישא בכל הוצאותיה, למעט הוצאות אשר הוגדרו באופן מפורש כחלות על חברת הניהול, בהסכם הניהול.

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

הסכם שירותי יזום

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם שירותי יזום (להלן: "הסכם היזום") בין חברת הניהול לבין קרן הריט במסגרתו, תספק חברת הניהול לקרן הריט שירותי יזום 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 היזום.

בתמורה לשירותי היזום, 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. מועד תשלום דמי ניהול היזום 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.

באור 23: - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. קרן ריט (המשך)

הסכם הייזום ייכנס לתוקפו החל מהמועד בו קרן הריט 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 קרן הריט 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 24: - **מכשירים פיננסיים**

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. **סיכון שער חליפין**

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו, רון רומני ודולר ארה"ב.

לקבוצה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה נטו חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של האירו (סיכון תרגום שער חליפין). החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים נטו של פעילות החוץ במזרח אירופה מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות באירו.

2. **סיכון אשראי**

ההכנסות של חלק מהחברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות הנ"ל עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות. בנוסף, הקבוצה העמידה אשראי ובטוחות לקבלנים במסגרת מימון פרויקטים ולפיכך קיים לחברה סיכון אשראי בגין יתרות אלו. בדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

בפעילות של מכירת דירות מגורים אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, מכיוון שהמכירות מובטחות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן, והחברה אף זכאית למקדמות לאורך התקדמות הבנייה.

3. **סיכון שיעור ריבית**

מרבית הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים. אגרות החוב, אגרות החוב להמרה וחלק מהלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית קבועים החושפים את הקבוצה לסיכון שווי הוגן.

4. **סיכון מדד**

החברה אינה חשופה לסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2020

באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
אלפי ש"ח							
	82,048	-	-	-	-	-	82,048
15	47,843	-	-	-	-	-	47,843
12	380,536	70,077	96,753	41,143	-	-	588,509
	3,801	-	-	-	-	-	3,801
13	160,229	156,617	129,640	92,180	-	-	538,666
	674,457	226,694	226,393	133,323	-	-	1,260,867

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (*)
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב (**)

ליום 31 בדצמבר 2019

באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
אלפי ש"ח							
	63,264	-	-	-	-	-	63,264
15	32,150	-	-	-	-	-	32,150
12	326,835	2,000	2,000	25,500	-	-	356,335
	4,584	373	-	-	-	-	4,957
13	189,423	155,479	131,867	85,840	50,280	-	612,889
14	35,165	-	-	-	-	-	35,165
	651,421	157,852	133,867	111,340	50,280	-	1,104,760

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (*)
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב (**)
אגרות החוב להמרה (**)

(*) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית משתנים וקבועים.

(**) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(***) מועדי פרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שמקורם בהסכמי ליווי מוצגים בהתאם להתחייבות החוזית למרות שהפרעון בפועל צפוי בעיקרו בסמוך למועד גמר הפרוייקטים, כנגד גביית תקבולים מרוכשי יחידות הדיור.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח			
556,132	499,094	539,786	479,539
37,118	-	34,257	-
<u>593,250</u>	<u>499,094</u>	<u>574,043</u>	<u>479,539</u>

התחייבויות פיננסיות (*)

אגרות חוב
אגרות החוב הניתנות להמרה

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה סחירות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לניירות ערך בישראל.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, אשראי לזמן קצר, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשיריה אלה.

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא בסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה תחת לחץ).

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2020

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			מטבע ישראלי			נכסים
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
110,803	-	949	-	-	109,854	מזומנים ושווי מזומנים
92,697	-	-	-	-	92,697	מזומנים מוגבלים
23,808	-	778	8,560	-	14,470	חייבים ויתרות חובה
1,412	-	-	-	-	1,412	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
<u>228,720</u>	<u>-</u>	<u>1,727</u>	<u>8,560</u>	<u>-</u>	<u>218,433</u>	סך כל הנכסים
התחייבויות						
578,909	-	-	-	-	578,909	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
392,491	-	-	-	-	392,491	חלויות שוטפות של אגרות חוב
3,801	-	-	-	-	3,801	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
82,048	-	197	81,851	-	-	התחייבות לספקים ונותני שירותים
49,957	-	337	13,922	35,698	-	זכאים ויתרות זכות
87,047	-	-	-	-	87,047	אגרות חוב
<u>1,194,253</u>	<u>-</u>	<u>534</u>	<u>13,922</u>	<u>117,549</u>	<u>1,062,248</u>	סך כל ההתחייבויות
<u>(965,533)</u>	<u>-</u>	<u>1,193</u>	<u>(5,362)</u>	<u>(117,549)</u>	<u>(843,815)</u>	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019

מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			מטבע ישראלי			
סה"כ	בדולר	באירו	עם הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	ללא הצמדה ונושא ריבית	
34,192	-	6,278	-	-	27,914	נכסים
106,613	9,547	-	-	-	97,066	מזומנים ושווי מזומנים
27,478	-	720	-	-	26,758	מזומנים מוגבלים
1,380	-	-	-	-	1,380	חייבים ויתרות חובה
169,663	9,547	6,998	-	-	153,118	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
						סך כל הנכסים
348,635	-	-	-	-	348,635	התחייבויות
409,621	-	-	-	-	409,621	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,584	-	-	-	-	4,584	חלויות שוטפות של אגרות חוב
34,257	-	-	-	-	34,257	חלות שוטפת של התחייבות בחכירה
63,264	-	239	-	63,025	-	אגרות החוב הניתנות להמרה
34,888	9,513	522	-	24,006	847	התחייבות לספקים ונותני שירותים
373	-	-	-	-	373	זכאים ויתרות זכות
130,165	-	-	-	-	130,165	התחייבות בחכירה
						אגרות חוב
1,025,787	9,513	761	-	87,031	928,482	סך כל ההתחייבויות
(856,124)	34	6,237	-	(87,031)	(775,364)	

ה.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעת גורמי סיכון שונים על רווח לפני מס. גורמי הסיכון כוללים שערי חליפין, שערי ריבית, מדד המחירים לצרכן, מחיר מניית החברה ותנודתיות מחיר המניה. יצוין כי לגורמי סיכון אלה אין השפעה על ההון של החברה.

על מנת לבודד השפעת כל אחד מגורמי הסיכון, בעת ביצוע חישוב עבור גורם סיכון מסוים, יתר גורמי הסיכון נותרים ללא שינוי.

מבחני רגישות בוצעו לפי שינויים בגורמי הסיכון המבטאים את הערכת הנהלת החברה באשר לשינויים סבירים במהלך שנת 2016.

רגישות לשינויים בשערי חליפין

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי חליפין על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

השפעת השינויים בשערי חליפין אירו/שקל:

312	60	עלייה של 5%
(312)	(60)	ירידה של 5%

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

החברה אינה חשופה לסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן – לפיכך לשינויים במדד המחירים לצרכן אין השפעה על רווח (הפסד) לפני מס של החברה.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

רגישות לשינויים בשערי ריבית

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי ריבית על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי.

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(1,543)	(2,695)
1,543	2,695

השפעת השינויים בריבית פריים:
עליה של 0.5%
ירידה של 0.5%

ו. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה שבה החברה פועלת.

באור 25: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל וברומניה. 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.

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		שלא יוחסו (*) (הוצאות)	אחר (נכסים מניבים)	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
1,105,375	(1,158)	-	4,017	1,102,516
8,561	-	-	8,561	-
96,142	(728)	-	10,353	86,517
772				
(39,734)				
(15,046)				
42,134				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

343,371	(1,258)	15	1,258	** 343,356
41,615	-	-	41,615	-
17,943	(763)	15	42,378	** (23,687)
409				
(23,275)				
** (2,450)				
(7,373)				

סה"כ הכנסות המגזר

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח (הפסד) מגזרי

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

(*) בעיקר הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות אחרות שלא יוחסו למגזרים.
** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור כז'.

מידע גיאוגרפי

הכנסות בהתבסס על מיקום הלקוחות והנכסים (כולל עליית ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ופיתוח, נטו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
* 383,794	* 511,101	1,109,592
1,192	9,358	4,344
384,986	520,459	1,113,936

ישראל
אירופה

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

באור 25: - 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. 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. 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. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ, החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני. הסגר כלל, בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש אוקטובר החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק, במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

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.

כאמור לעיל, 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 ויוזימי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרוייקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרוייקטים שבביצוע. כמו כן יצויין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים 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.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

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 וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף ביום 29.7.2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נחתמו 324 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרוייקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 476 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 56 יחידות דיור נוספות.

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 הפרוייקטים שהסתיימו בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על תזרימי המזומנים שנבעו לחברה מהרחבת סדרת אג"ח ט"ו וממימוש הנכסים כאמור וכן על הפעולות

באור 25: - השפעת התפרצות נגיף הקורונה (המשך)

שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרוייקטים השונים אותם מקדמת החברה.

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.

באור 26: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח**חלוקת דיבידנד**

ביום 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום. בכפוף לאישור האסיפה הכללית. דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

אופן הצגה בדוחות הכספיים	שיעור השליטה והבעלות של החברה למועד הדוח	מקום רישום החברה המוחזקת	החברה המחזיקה	שם החברה
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	ס.י אבן בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה השקעות בע"מ	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה בלוקסמבורג)	אאורה השקעות בע"מ	Aura Europe S.A.
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	אאורה השקעות בע"מ	Chaplin Development S.R.L.
שווי מאזני	36.50%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Garrun IMCO Centre S.R.L
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Bas Development S.R.L
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Malibu Invest S.R.L
שווי מאזני	50%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Sun Valley Company S.R.L
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Spring Invest S.R.L
מאוחדת	100%	(חברה הרשומה ברומניה)	Aura Europe S.A.	Aura Development S.R.L
שווי מאזני	50%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ
מאוחדת	90%	(חברה הרשומה בישראל)	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ

18 במרץ 2021

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 רואה החשבון המבקר מיום 18 במרץ 2021, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרץ 2021, על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית עם דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 18 במרץ 2021, על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

אאורה השקעות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2020

לכבוד

בעלי המניות של חברת אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון:

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-1970 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן הסתכמו לסך של 23,378 אלפי ש"ח ו-28,090 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של 2,902 אלפי ש"ח, לסך של 2,368 אלפי ש"ח וסך של- (269) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בני ברק,
18 במרץ, 2021ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
15,904	74,227	ג	מזומנים ושווי מזומנים
21,648	1,947	ג	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
20,834	26,522	1ד	חייבים ויתרות חובה
75	10		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
725,605	595,972		הלוואות לחברות מוחזקות
163,954	310,339		מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>948,020</u>	<u>1,009,017</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
66,390	115,300	ז	השקעות בחברות מוחזקות
1,235	1,650		מלאי קרקעות לבניה
27,113	28,901		נדל"ן להשקעה בהקמה
-	1,778		מסים נדחים
1,165	940		רכוש קבוע, נטו
<u>95,903</u>	<u>148,569</u>		
<u><u>1,043,923</u></u>	<u><u>1,157,586</u></u>		

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

66,586	189,062	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
409,621	392,491	אגרות חוב
34,257	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
3,765	2,246	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,808	21,227	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
69,898	69,277	התחייבויות לבעלי קרקע
4,658	4,658	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,440	22,836	זכאים ויתרות זכות
<u>631,033</u>	<u>701,797</u>	

התחייבויות לא שוטפות

130,165	87,048	אגרות חוב
1,455	-	מיסים נדחים
<u>131,620</u>	<u>87,048</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	הון המניות
403,908	453,333	פרמיה על מניות
554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(38,780)	(38,116)	קרן מהפרשי תרגום של פעילות חוץ
19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
23,935	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(175,422)	(133,279)	יתרת הפסד
<u>281,270</u>	<u>368,741</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>1,043,923</u>	<u>1,157,586</u>	

18 במרץ, 2021

ערן מגור
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
35,165	26,699	26,192	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
* (11,975)	5,878	49,814	חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
1,875	-	-	הכנסות אחרות, נטו
<u>25,065</u>	<u>32,577</u>	<u>76,006</u>	סה"כ הכנסות
			הוצאות
(29,031)	(24,310)	(25,800)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
11,873	1,430	1,561	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(16,218)	(112)	(1,616)	הוצאות אחרות
-	(5,007)	(2,539)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(8,999)	(6,584)	(6,551)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(42,375)</u>	<u>(34,583)</u>	<u>(34,945)</u>	סה"כ הוצאות
<u>(17,310)</u>	<u>(2,006)</u>	<u>41,061</u>	
			הכנסות (הוצאות) מימון
113	26	197	הכנסות מימון
(26,521)	(34,750)	(40,873)	הוצאות מימון
<u>39,443</u>	<u>39,792</u>	<u>39,296</u>	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>13,035</u>	<u>5,068</u>	<u>(1,380)</u>	
(4,275)	3,062	39,681	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(3,098)	444	2,462	מסים על ההכנסה
			1
(7,373)	3,506	42,143	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
			סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
1,390	(4,447)	664	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>(5,983)</u>	<u>(941)</u>	<u>42,807</u>	סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
<u>(7,373) *</u>	<u>3,506</u>	<u>42,143</u>	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
207	110	289	פחת והפחתות
3,098	(444)	(2,462)	מיסים על ההכנסה
* 11,975	(5,878)	(49,814)	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות
3,874	3,960	3,173	הוצאות מימון, נטו
(39,250)	(39,615)	(39,296)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
(11,873)	(1,430)	(1,561)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>(31,969)</u>	<u>(43,297)</u>	<u>(89,671)</u>	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(180)	(10,564)	(5,285)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(6,466)	(31,557)	(145,497)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
65,741	34,821	38,497	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
<u>59,095</u>	<u>(7,300)</u>	<u>(112,285)</u>	
			מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(23,073)	(30,631)	(40,812)	ריבית ששולמה
(638)	(9,661)	-	מיסים ששולמו
<u>(23,711)</u>	<u>(40,292)</u>	<u>(40,812)</u>	
<u>(3,958)</u>	<u>(87,383)</u>	<u>(200,625)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
4,796	(17,778)	19,298	שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
-	(543)	(227)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(50,028)	(22,103)	170,511	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(58)	(1,070)	(78)	רכישת רכוש קבוע
<u>(45,290)</u>	<u>(41,494)</u>	<u>189,504</u>	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה</u>
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
6,992	44,425	122,477	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
	20,488	18,932	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו
9,675	-	23,133	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
93,537	226,615	98,910	הנפקת אגרות חוב, נטו
(106,675)	(147,243)	(194,008)	פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
<u>3,529</u>	<u>144,285</u>	<u>69,444</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה</u>
(45,719)	15,408	58,323	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>46,215</u>	<u>496</u>	<u>15,904</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>496</u>	<u>15,904</u>	<u>74,227</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

א. מידע אחר

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010, (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

לפירוט בדבר השפעת התפרצות נגיף הקורונה - ראה סעיף ט' להלן.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019.

התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיטוטת 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 מאוחדים 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.

השפעת התיקון על ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הינה קיטון בהפסד לשנה בסך של 374 אלפי ש"ח.

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

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
15,904	74,227	מזומנים ושווי מזומנים
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
12,099	1,947	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
9,549	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
21,648	1,947	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

עד שנה	סה"כ	
אלפי ש"ח		
31 בדצמבר 2020	23,226	חייבים ויתרות חובה
31 בדצמבר 2019	17,964	חייבים ויתרות חובה

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
			דולר	אירו	
23,226	23,226	-	-	-	31 בדצמבר 2020
					חייבים ויתרות חובה
17,964	17,964	-	-	-	31 בדצמבר 2019
					חייבים ויתרות חובה

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

סה"כ	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 עד 3 שנים	מ-4 עד 4 שנים	מ-5 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
31 בדצמבר 2020							
198,663	48,366	40,804	78,202	31,291	-	-	198,663
2,246	2,246	-	-	-	-	-	2,246
4,658	-	-	4,658	-	-	-	4,658
22,836	-	-	-	-	-	-	22,836
538,666	160,229	156,617	129,640	92,180	-	-	538,666
767,069	233,677	197,421	212,500	123,471	-	-	767,069
31 בדצמבר 2019							
74,286	44,786	2,000	2,000	25,500	-	-	74,286
3,786	3,786	-	-	-	-	-	3,786
4,658	-	-	4,658	-	-	-	4,658
22,440	-	-	-	-	-	-	22,440
612,889	189,423	155,479	131,867	85,840	50,280	-	612,889
35,165	35,165	-	-	-	-	-	35,165
753,224	295,600	157,479	138,525	111,340	50,280	-	753,224

2. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים:

סה"כ	שווי הוגן	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
31 בדצמבר 2020					
698,340	-	684,533	13,807	-	-
698,340	-	684,533	13,807	-	-
31 בדצמבר 2019					
671,492	-	661,979	-	-	9,513
671,492	-	661,979	-	-	9,513

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט, תיאומים מסוימים בגין שינויים בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

בתחילת שנת 2016, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות לשנת 2017 יופחת לשיעור של 24% (במקום 25%).

כמו כן, בחודש בדצמבר 2016, אושרה, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז 2016, הורדת מס החברות לשיעור של 24% החל מחודש ינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על ההכנסה", יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2020 ימדדו לפי שיעורי המס החזויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות בהתבסס על שיעורי המס החדשים כמופיע לעיל.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפרשים זמניים, נטו הניתנים לניכוי במס, בסך של כ - 7.7 מיליון ש"ח. החברה יצרה נכסי מס נטו, בגין הפרשים אלו.

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
(3,098)	* 439	2,462

הטבת מס (מסים על ההכנסה)

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

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה הכלולים בדוח על מצב הכספי

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(1,455) *	1,778

מסים נדחים (התחייבויות מיסים נדחים)

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

2. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,025	6,796
725,605	595,972
4,658	4,658

יתרות חובה מחברות מוחזקות (כולל חייבים ויתרות חובה)

הלוואות לחברות מוחזקות

יתרות זכות של חברות מוחזקות

2. הכנסות והוצאות דמי ניהול ומימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
1,875	-	-
39,443	39,792	39,296

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון

3. למידע בנוגע לשעבודים והתקשרויות, ערבויות שניתנו ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. הלוואות

החברה התקשרה עם חברות מוחזקות שלה, בהסכמים לפיהם, הלוואות בעלים אשר תועמדה על ידי החברה לחברות המוחזקות, ושמקורן בגיוסי חוב של החברה, יועמדו לפרעון בהקבלה ובהתאמה למועדי הפירעון אגרות החוב על ידי החברה (BACK TO BACK). הלוואות הבעלים נושאות ריבית, בהתאם לריביות שנקבעו בהנפקות, בתוספת מרווח מוסכם.

2. ערבויות

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של חברות אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ וס.י אבן בע"מ, חברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי, אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

ט. 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. 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. 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. לאור הזינוק בתחלואה במהלך חודשי הקיץ, החליטה הממשלה במהלך חודש ספטמבר 2020 להטיל סגר שני. הסגר כלל, בין היתר, סגירת מקומות עבודה למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים, סגירת השווקים וסגירת מערכת החינוך. בחודש אוקטובר החלה יציאה מדורגת מהסגר שהוטל. במהלך תקופת המשבר הכריזה ממשלת ישראל על תכנית סיוע ממשלתית נרחבת למשק, במטרה לתמוך בעסקים שנפגעו ואף לעודד ולהאיץ את חזרתו של המגזר העסקי לפעילות. יצויין כי פעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית והסגר שהוטל לא פגע ברציפות העבודה של החברה בכלל ובאתרי הבנייה בפרט כפי שיפורט בהמשך.

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.

כאמור לעיל, 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 הפרוייקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרוייקטים שבביצוע. כמו כן יצויין כי קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים 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.

בנוסף מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר בתקופה הקרובה.

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 וקצב המכירות חזר לרמתו טרם פרוץ המשבר ואף מעבר לכך תוך שמירה על רמת מחירי הדירות טרם פרוץ המשבר. בנוסף ביום 29.7.2020 פורסם ברשומות תיקון לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, באמצעות חוק התכנית לסיוע כלכלי. במסגרת התיקון נקבע, כי מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש יופחתו, מיום פרסום החוק, לשיעור מדורג שבין 5%-10%. הקלה זו גם תרמה להתעניינות רבה של רוכשי דירות לצורך השקעה והגבירה את קצב המכירות.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נחתמו 324 חוזים לרכישת יחידות דור בפרוייקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 476 חוזים שנחתמו בתקופה

ט. השפעת התפרצות נגיף הקורונה (המשך)

המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד ליום אישור דוח זה נחתמו חוזים למכירה של עוד 56 יחידות דיור נוספות.

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 הפרוייקטים שהסתיימו בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על תזרימי המזומנים שנבעו לחברה מהרחבת סדרת אג"ח ט"ו וממימוש הנכסים כאמור וכן על הפעולות שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וכן להמשיך ולפתח את הפרוייקטים השונים אותם מקדמת החברה.

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.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות")

1. תקנה 19 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לדוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מידי של החברה שיתפרסם בנפרד בסמוך למועד פרסום דוח שנתי זה, ביום 18 במרץ 2021.

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2020 (באלפי ש"ח)

סה"כ 2020	רבעון 4/20	רבעון 3/20	רבעון 2/20	רבעון 1/20	
הכנסות					
1,102,173	255,561	284,501	347,561	214,550	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
3,202	764	833	759	846	הכנסות אחרות
1,105,375	256,325	285,334	348,320	215,396	סה"כ הכנסות
הוצאות					
(975,039)	(220,969)	(255,303)	(309,123)	(189,644)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין
(15,688)	(1,940)	(3,334)	(4,305)	(6,109)	הוצאות מכירה ושיווק
(24,329)	(6,378)	(5,682)	(5,106)	(7,163)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	(632)	29	(241)	(772)	הוצאות אחרות
7,439	7,439	-	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
(1,009,233)	(222,480)	(264,290)	(318,775)	(203,688)	סה"כ הוצאות
772	321	158	97	196	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
96,914	34,166	21,202	29,642	11,904	רווח תפעולי
(39,734)	(8,806)	(9,084)	(9,946)	(11,898)	הוצאות מימון, נטו
57,180	25,360	12,118	19,696	6	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(15,046)	(6,941)	(3,418)	(4,699)	12	מיסים על ההכנסה
42,134	18,419	8,700	14,997	18	רווח (הפסד) לתקופה

2. תקנה 10 ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך

2.1 הנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) בדרך של זכויות

ביום 2 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה, להנפקה ולרישום למסחר של 17,456,379 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר הוצעו 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. לפרטים ראו דוח משלים שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-051427). 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) שהיוו כ- 94.76% מסך ניירות הערך שהוצעו וזאת בתמורה לסך נטו של 18,932 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 האמור, וכן רכש ומימש זכויות ל- 709,474 מניות וכתבי אופציה (סדרה 6) נוספים. עד ליום 13 בדצמבר 2020, המועד האחרון למימוש כתבי האופציה (סדרה 6), מומשו 16,526,158 כתבי אופציה (סדרה 6) המהווים כ- 99.9% מכתבי האופציה שהיו במחזור, בתמורה לסך של כ- 23 מיליוני ש"ח. תמורה זו הצטרפה להונה העצמי של החברה, ושימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זה להשלמות הון לפרויקטים קיימים, להמשך הפיתוח העסקי של החברה ולפרעון התחייבויות של החברה.

ביום 26 בנובמבר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-126642). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-100,850 אלפי ש"ח, נטו, ושימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זה להשלמות הון לפרויקטים קיימים, להמשך הפיתוח העסקי של החברה ולפרעון התחייבויות של החברה.

שם החברה	סוג המניה	מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח אלא אם כן מצוין אחרת)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			יתרת אגרות החוב, שטרי הון וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח)
					בהון	בכוח הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
Aura Europe S.A	רגילה	100,000,000	EURO 100,000	38,306	100%	100%	100%	354,112
אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רגילה	100	100	594,604	100%	100%	100%	536,227
ס.י. אבן יזמות בע"מ	רגילה	100	100	24,502	100%	100%	100%	11,062
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	רגילה	100	100	39,970	100%	100%	100%	44,456
Chaplin Development SRL	רגילה	-	20	4,274	100%	100%	100%	2,187
חברות בנות (במישרין) של אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו								
קמא מרכז העיר לוד בע"מ	רגילה	104,082	1,041	כלול באאורה ישראל	51%	50%	50%	כלול באאורה ישראל
אם. אן. גיי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ	רגילה	100,000	100,000	כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל
אאורה אם. אן. גיי בטייסים (2018) בע"מ	רגילה	10,000	100	כלול באאורה ישראל	90%	90%	90%	כלול באאורה ישראל

¹ ניירות הערך של החברות כאמור אינם נסחרים בבורסה בתאריך הדוח.

4. **תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח.

5. **תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו		דיבידנד ודמי ניהול		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי		שם החברה
עבור התקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2020	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או לקבל, בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2020 או תקופה שלאחר מכן (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי	רווח כולל אחר	רווח (הפסד)	
-	239	-	-	1,816	1,256	Aura Europe S.A
-	32,568	-	-	-	44,241	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ
-	3,601	-	-	-	5,523	ס.י. אבן יזמות בע"מ
-	2,651	-	-	-	(1,238)	אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ
-	113	-	-	68	33	Chaplin Development SRL
חברות בנות ונכדות של אאורה אירופה במספרי אאורה אירופה						

6. **תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר**

כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר 17,456,379 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר הוצעו בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה, 17,456,379 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,456,379 מניות של החברה וכן 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) בדרך של הרחבת סדרה נסחרה.

7. **תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2020, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה, אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2020, באלפי ש"ח):

שם	פרטי מקבלי התגמולים	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים				תגמולים אחרים	סה"כ
				שכר ²	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול		
יעקב אטרקצ'י	מנכ"ל	95%	52.1% ⁴	-	1,500	-	1,500	-	3,000
גדעון שמרלינג	סמנכ"ל שיווק ומכירות	100%	-	934	-	-	-	116	1,050
לוי שטרסלר	סמנכ"ל כספים (לשעבר)	100%	-	704	-	-	-	46	750
אמנון פחימה	סמנכ"ל תפעול (לשעבר)	100%	-	-	-	-	748	-	748
ערן מגור	סמנכ"ל כספים	100%	-	294	-	-	-	13	307

7.1 פרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות עם נושאי המשרה הבכירה הנ"ל

7.1.1 יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל החברה

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, במתכונת של התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל למתן שירותי מנכ"ל לחברה ולחברות בת שלה, בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח [הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם]. כמו כן, בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה של מר אטרקצ'י כפי שאושרו כאמור, זכאי מר אטרקצ'י למענק שנתי בגין שנה בה הרווח השנתי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן בסעיף זה: "הרווח השנתי") עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "רווח סף"). המענק השנתי מחושב לפי מדרגות הרווח השנתי, כאשר רווח שנתי הנמוך מרווח הסף אינו מזכה את מר אטרקצ'י במענק, רווח שנתי שבין רווח הסף ל-24 מיליון ש"ח מזכה את מר אטרקצ'י במענק של 3.5% בגין הסכום שמעל רווח הסף, ורווח שנתי שמעל 24 מיליון ש"ח מזכה את מר אטרקצ'י במענק של 3.75% בגין הסכום שמעל 24 מיליון ש"ח. סך המענק השנתי לו זכאי מר אטרקצ'י בגין שנה מסוימת לא יעלה בכל מקרה על 1.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). בהתאם, זכאי השנה מר אטרקצ'י למענק בסך 1.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) בגין הרווח השנתי לשנת 2020. למידע ופרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות ראו תקנה 29א להלן וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020, בדבר זימון אסיפת בעלי המניות (אסמכתא: 2020-01-010321) (להלן: "דוח זימון אסיפת פברואר 2020") הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.1.2 גדעון שמרלינג – סמנכ"ל שיווק ומכירות

החל מתחילת כהונתו זכאי מר שמרלינג לגמול חודשי בסך של 60 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר שמרלינג להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי מר שמרלינג לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; ל-24 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגניס המוסמכים של החברה מעת לעת. מר שמרלינג עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה.

² עלות מעביד.

³ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

⁴ ליום 31 בדצמבר 2020

7.1.3. לוי שטרסלר - סמנכ"ל כספים (לשעבר)

מר שטרסלר כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 22 ביולי 2018 ועד ליום 31 באוגוסט 2020. ביום 27 במאי 2019 אישרה ועדת התגמול את תנאי העסקתו של מר שטרסלר, באופן ששכרו החודשי (ברוטו) עמד על 60 אלפי ש"ח החל מיום 1 ביוני 2019. מר שטרסלר היה זכאי להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי היה מר שטרסלר לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; ל-22 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בהתאם להתקשרות האמורה מר שטרסלר עשוי היה להיות זכאי לבונוס שנתי, אשר לא יפחת מסכום של שלוש פעמים התמורה החודשית בשנה בעבור שנה שיחולק, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם לא הייתה קצובה וניתן היה לסיימה על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש. יצוין, כי עד למועד סיום כהונתו לא חולק בונוס למר שטרסלר.

7.1.4. אמנון פחימה – סמנכ"ל תפעול (לשעבר)

מר פחימה הועסק בחברה כנותן שירות (כנגד חשבונית) באמצעות חברה בבעלותו המלאה. בתמורה לשירותיו קיבל מר פחימה תמורה חודשית בסך 65 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. מר פחימה (באמצעות החברה שבבעלותו המלאה) התחייב לדאוג לכל התנאים הסוציאליים שלו ולתשלומם. בנוסף, מר פחימה נכלל בביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה במהלך כהונתו, והיה זכאי לכתב שיפוי לנושאי משרה כנהוג בחברה.

7.1.5. ערן מגור – סמנכ"ל כספים

החל מיום 31 באוגוסט 2020 מכהן מר מגור כסמנכ"ל הכספים בחברה. מר מגור זכאי לגמול חודשי בסך של 60 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר מגור להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי מר מגור לרכב צמוד ומכשיר סלולרי; ל-24 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בהתאם להתקשרות האמורה מר מגור עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, אשר לא יפחת מסכום של שלוש פעמים התמורה החודשית בשנה בעבור שנה שיחולק, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש.

תגמולים לבעלי עניין אחרים – תגמול לדירקטורים

7.1.6. בגין שנת 2020 שולם גמול דירקטורים לדירקטורים בסך של כ- 690 אלפי ש"ח.

7.1.7. תגמולים ליו"ר הדירקטוריון

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר ⁶	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ⁵	שיעור החזקה בהון התאגידי	היקף משרה	תפקיד	שם
180			180				-	כ- 25%	יו"ר הדירקטוריון	גדי קורן

ביום 5 באוגוסט 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן. לפרטים ראו סעיף 1.5 לדוח המידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 27 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-054912), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.1.8. ביום 27 במרץ 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1א לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות"), החלטות

⁵ עלות מעביד.
⁶ הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

בדבר עדכון תנאי התגמול לדירקטורים, אשר נכנסו לתוקף במועד מינוי דירקטור חיצוני באסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 ביוני 2018 (פרטים בדבר האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ראו בפרק הראשון לדוח זה - תיאור עסקי התאגיד). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-032703) הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר גמול לדירקטורים אחרים בחברה (שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול) בהתאם למדיניות התגמול של החברה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2020, ראו סעיף 8 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה **כנספת א'** לדוח זימון אסיפת פברואר 2020, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.1.9. הדירקטורים בחברה זכאים לקבלת פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים, כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה, וכמפורט בתקנה 29א להלן.

8. **תקנה 21 - השליטה בתאגיד**

בעל השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד הגשתו, הינו מר יעקב אטרקצ'י.

9. **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי**

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, הנמנות על סוג העסקאות המתוארות בסעיף 4(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"):

9.1. **התקשרות למתן שירותי עריכת דין ממשרד אטרקצ'י ושות' – עורכי דין**

ביום 13 בנובמבר 2018 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, לאשר כמקשה אחת: א) את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (שבבעלות מלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-089167), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה; וכן ב) לתקן ולאשרר ההתקשרות הקיימת עם משרד אטרקצ'י שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015, והכל כמתואר בדוח המיידי האמור שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2018. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד וביאור 23 (ג). לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

9.2. בעבר התחייבה ס.י. אבן יזמות בע"מ, כאשר הייתה חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, כי כל עוד מצויה החברה תחת שליטתו של מר אטרקצ'י, לא יבוצעו עסקאות חדשות לבניית פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. בעקבות השלמת הליך מיזוג, הפכה ס.י. אבן יזמות לחברה בת בבעלות מלאה של החברה. בעל השליטה הודיע לחברה כי כל עוד היא מצויה בשליטתו לא תבוצע על ידו פעילות מסחרית לבנייה ושיווק של פרויקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל.

ביום 9 בפברואר 2020 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר את תנאי הכהונה וההעסקה של מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.1 לעיל וביאור 23 (ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

9.3. **תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, סמוך למועד הגשת הדוח, למיטב ידיעת החברה**

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-002545), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

10. **תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים**

10.1. **הון רשום ומונפק**

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה ראו ביאור 18 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, חלק ג' לדוח זה.

10.2. **ניירות ערך המירים**

נכון למועד פרסום הדוח (יום 18 במרץ 2021), לא קיימים במחזור ניירות ערך המירים למימוש למניות רגילות של החברה.

11. תקנה 24ב- מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-000730), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

12. תקנה 25 א - מען רשום

מען : דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101.

כתובת הדואר האלקטרוני : eran@auraisrael.co.il.

מספר טלפון : 03-7181907.

מספר פקס : 03-7181911.

שם	גדי קורן ⁷ יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	נאוה אופק שפר	ליאת צאיג
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	18.02.2018	29.10.2017	23.07.2012	09.08.2015
מספר ת.ז.	054993886	024073876	59822387	051350585
תאריך לידה	29.12.1957	09.12.1968	05.08.1967	05.08.1952
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	אילנות 17, צ"י כוכב יאיר	ישראל זרחי 90, ירושלים	ירושלים 6, גבעת שמואל	א.צ. גרינברג 29/2 גבעת שמואל
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים,	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, ועדת בחינת דוחות כספיים
דח"צ	לא	לא	כן	כן
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה	רו"ח - בוגר תואר ראשון במסלול חשבונאות, המכללה למנהל.	עו"ד - בוגר משפטים במכללת שערי משפט.	תעודת הוראה ותעודת עיצוב אופנה משנקר. תעודות הכשרה בתחום השיווק והתקשורת.	בוגרת מדעי הרוח אוניברסיטת תל אביב. קורס דירקטורים שלב א' וב' - המרכז הישראלי לניהול. קורס ניהול השקעות פיננסיות - אוניברסיטת בר אילן. קורס ניתוח דוחות כספיים - לשכת המסחר תל אביב.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות ופירוט תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מנהל ובעלים - מרכז הסקווש הישראלי בע"מ.	יו"ר רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל [לשעבר] ויו"ר הקמפוס החרדי הקריה האקדמית אונו ומנכ"ל הקריה האקדמית אונו בירושלים. יו"ר מועצת שירות התעסוקה הישראלי. חבר הנהלה בבית התפוצות. חבר הנהלה בקונגרס היהודי העולמי. יו"ר החברה לשירותי איכות הסביבה.	מנהלת שיווק ומכירות בעיתון שבועי. מנכ"לית עיתון ברשת שוקן.	מנהל משאבי אנוש ומזכירת חברה בחברת היי-טק.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית

* הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה.

⁷ ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר גדי קורן לכהן לתפקיד כיו"ר דירקטוריון החברה.

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא פורטו בתקנה 26)

שם	יעקב אטרקצ'י	גידי שמרלינג	גיא גרוס	ערן מגור	יוני פסטרנק
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	מאי 2012	נובמבר 2019	נובמבר 2020	אוגוסט 2020	מרץ 2020
מספר ת.ז.	022452270	028540045	031814643	033156860	054600507
תאריך לידה	03.05.1966	30.04.1971	01.11.1974	22.08.1976	24/2/1958
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, דירקטור בחברות: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אן. גי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גי בטייסים (2018) בע"מ	סמנכ"ל שיווק ומכירה	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אס. אן. גי ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אס. אן. גי בטייסים (2018) בע"מ	מבקר פנים
השכלה	בוגר מדעי המדינה וכלכלה (מדעי החברה) האוניברסיטה הפתוחה; בוגר משפטים ממכללת שערי משפט; מוסמך מינהל ציבורי ומשפט מקומי מאוניברסיטת בר-אילן. עורך דין.	בוגר תקשורת וגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית	מהנדס אזרחי טכניון	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל המסלול האקדמי; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בהנדסה מ Fairleigh Dickinson University (אושר ע"י משרד החינוך, הוועדה להערכת תארים אקדמיים מחו"ל); ותואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה; מכהן כדירקטור בחברות כמפורט לעיל.	ראש מנהל שיווק והסברה בעיריית תל אביב-יפו	מנכ"ל אשטרום זמביה	סמנכ"ל כספים - אלייד נדל"ן בע"מ	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנד יעוץ לניהול בע"מ. יועץ בכיר לחברות ופרוייקטים מובילים בתחומם ובכלל זה לחברות בתחום הנדל"ן והתשתיות ובכלל זה, בקרה וביקורת על פעילות החברות ותכנון תהליכי עבודה ותהליכים עסקיים.
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא

14. **תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה העצמאיים**

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

15. **תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד**

רואי החשבון של החברה: משרד ליאון אורליצקי ושות' – רו"ח.

מען משרדם: דרך בן גוריון 1, בני ברק, 51201.

16. **תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה**

בשנת הדיווח לא נערכו שינויים בתקנון ו/או בתזכיר החברה.

17. **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת**

לפרטים בדבר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה והחלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 9 בפברואר 2020 ראו סעיף 9.1.1 לעיל, וכן דוח זימון אסיפת פברואר 2020 ודוח בדבר תוצאות אסיפה מיום 9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-012265), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר המלצת הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית של בעלי המניות לאשר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בחברה בסך כולל של 4.2 מיליון ש"ח ר' סעיף 4.2 לפרק הראשון לדוח זה – תיאור עסקי התאגיד.

18. **תקנה 29א - החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי**

תנאי כהונתם של נושאי משרה בחברה במהלך תקופת הדוח כללו ביטוח אחריות נושאי משרה בגבול אחריות של עד 5,000,000 דולר ארה"ב.

ביום 5 באוקטובר 2016, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה ואישרה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את התקשרות החברה בביטוח אחריות נושאי משרה, למעט ביחס למר יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה (אשר לגביו הוחלה הפוליסה כאמור לעיל בהתאם לתקנות ההקלות), וזאת בגבול אחריות שלא יעלה על סך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב. כמו כן, אישרה ואישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באותו יום (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) המשך מתן פטור והתחייבות לשיפוי לדירקטורים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת.

ביום 9 בפברואר 2020 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה לפי סעיף 267א לחוק החברות, לפיה, בין היתר, זכאים נושאי המשרה בחברה בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה (בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת), לקבלת כתב התחייבות לשיפוי מראש בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה, בהתאם לנהוג בחברה מעת לעת; ולשיפוי בדיעבד בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול כאמור החברה רשאית: לרכוש ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר יחול על נושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר יבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין; ולהעניק לנושאי המשרה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה. לפרטים ראו סעיף 9 למדיניות התגמול שפורסמה בדוח זימון אסיפת פברואר 2020 הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ומתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, ראו סעיף 9.1.1 (תקנה 21) לעיל.

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה נוספים בחברה, ראו סעיף 9.1 לעיל.

תאריך: 18 במרץ 2021



2020

פרק ה'

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

אאורה השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2020

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל;

2. ערן מגור, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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.

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

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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על תהליך התחייבויות פיננסיות, לרבות הלוואות ואגרות חוב, ובקרות על תהליך השקעות בחברות כלולות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970

אני, יעקב אטרקצי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 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 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

18 במרץ 2021

יעקב אטרקצי, מנכ"ל

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת נושא המשרה בבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, ערן מגור, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2020 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 לראוה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

18 במרץ 2021

ערן מגור, סמנכ"ל כספיים



העיר מתעוררת מחדש