

# 2021

## דו"ח רבעוני

### 31 במרץ



העיר מתעוררת מחדש

# תוכן עניינים

## פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

## פרק ב'

דו"חות כספיים

## פרק ג'

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



# פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח רבעון ראשון לשנת 2021

## אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "החברה" או "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת גם לאירועים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בתקופה המדווחת ביחס לדוח התקופתי לשנת 2020 שפורסם ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 01-039309) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2020") ויש לעיין בהם ביחד.

### 1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות ערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב (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 היוזמות ה"מסורתיות" ובנוסף, עוסקת 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.

החברה הינה החברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרוייקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים (בדרי"כ למעלה מ-200 יח"ד) בתחום של התחדשות עירונית ובדגש על פרויקטים של פינוי בינוי בהיקפים משמעותיים. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2020 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדלין ואתר מדליין. החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום ולראיה כמות יח"ד (כ-16,000 יח"ד) בשלבי תב"ע והחתמות דיירים אותם מקדמת החברה לשנים הבאות.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 47 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-20,479 יח"ד יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-15,265 יח"ד). מתוך סך כל הפרוייקטים, 37 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-16,255 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ-11,730 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-25,000 מ"ר (כ-10,000 מ"ר בפרוייקטים שבביצוע). עד כה מכרה החברה כ-4,000 מ"ר מתוך שטחי מסחר אלה, והחברה בוחנת עבור כל מתחם האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם ככנס מניב.

### עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

➤ **עסקה למכירת 290 יח"ד בחמישה פרויקטים, כ-4,000 מ"ר מסחר וזכויות במעונות סטודנטים בקרית אנו בתמורה כוללת של 750 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) - בחודש מאי, 2021 חתמה הקבוצה עם מבנה נדלין (כ.ד.), בע"מ (להלן: "מבנה") על הסכם מסגרת, לפיו תמכור הקבוצה למבנה זכויות במקרקעין שונים הכוללים 290 יח"ד, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר וזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אנו. (להלן: "הנכסים הנמכרים") (להלן: "הסכם המסגרת").** סך התמורה בגין הנכסים הנמכרים מסתכמת לכ-750 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) ובתוספת הפרשי הצמדה.

לאור האמור, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים המאוחדים לרבעון השני בשנת 2021 רווח גולמי מהותי וכן שיפור בכלל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה בעקבות התקשרות זו.

עוד יצוין כי לפי הסכם המסגרת, ביחס לנכסי מקרקעין מסוימים העניקה הקבוצה למבנה אופציה בלתי חוזרת לרכישת סך שלא יפחת מ-20 דירות מגורים ולא יעלה על 50 דירות מגורים, וזאת מתוך כלל הדירות העומדות למכירה בכל אחד מה פרויקטים העתידיים שצפויה הקבוצה להקים כפי שפורטו בהסכם.

עוד נקבע בהסכם המסגרת כי ככל שיאושר למבנה בתוך 4 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת, לפרסם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך ורישומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב של קרן ריט למגורים בבעלותה של מבנה ובכפוף למימוש מסוים של אופציית דירות המגורים על ידי מבנה, תעמוד לקבוצת אאורה הזכות לרכוש עד 15% ממניות הריט האמורה, בסך השווה לשווי המניה במועד הנפקה בהפחתה של 7.5%.

לאור האמור, ובהמשך לאמור בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון ובביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים שצורפו לדוח השנתי התקופתי לשנת 2020, שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 039309-01-2021) התייגרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.1 להלן.

**ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה** - במהלך תקופת הדוח ולאחריו המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב מכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח ולאחריו מכרה החברה כ-308 יח"ד (יחד עם עסקת מבנה כמפורט לעיל). מתוך הפרוייקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-1,786 יח"ד מתוך סך של 2,647 יח"ד למכירה. עיקר יתרת המלאי ש"ח החברה הינה בשלושה פרוייקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2023-2024. בכוונת החברה לפתוח במהלך השנה 7 פרוייקטים חדשים לשיווק אשר יוסיפו למלאי החברה 964 יח"ד חדשות למכירה. עוד יצויין כי במהלך תקופת הדוח החלה החברה בביצוע של שני פרוייקטים אשר השיווק בהם החל בעבר.

**שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה** – לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרוייקטים 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 ברבעון הראשון לשנת 2021 הסתכם בכ-31 מיליוני ש"ח (15.5% מהמכירות) לעומת כ-26 מיליוני ש"ח (12% מהמכירות) ברבעון המקביל אשתקד, עלייה של 20% ברווח וכן עלייה של כ-29% בשיעור הרווח הגולמי. כמו כן הרווח התפעולי הסתכם ברבעון הראשון לשנת 2021 לכ-25 מיליוני ש"ח לעומת כ-12 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-112%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-23% בין הוצאות המימון ברבעון הנוכחי לעומת אשתקד וזאת לאור קיטון בהיקף החוב של החברה ושיפור בפרמטרים של היקף החוב וגידול ההון העצמי בפעילות החברה. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ברבעון הראשון לכ-28.2% לעומת 23% ברבעון המקביל אשתקד.

**בסיכומו של דבר הרווח הנקי של החברה הסתכם ברבעון הראשון לשנת 2021 לכ-12 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-0.017 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1 להלן.

**קידום רישוי בפרוייקטים של החברה** – החברה ממשיכה 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 האפקטיבי 964 יח"ד). יצויין כי פרט לפרוייקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תבועיית וחתימת דיירים בעוד כ-30 פרוייקטים אשר כוללים כ-15,892 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ-11,654 יח"ד.

**הערכות החברה בקשר עם פתיחת הפרוייקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרוייקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך שנת 2021 מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). 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.**

#### התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה

בהמשך לאמור בסעיף 2(א) בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020 בדבר התפשטות נגיף הקורונה, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל אשר הביא לירידה דרמטית בתחלואה וכתוצאה מכך הגבלות התנועה וההתקהלות שהטילה המדינה כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית. יחד עם זאת, במדינות רבות בעולם קצב חיסון האוכלוסייה הינו איטי ועדיין קיימות רמות תחלואה גבוהות ובמקומות שונים מתפתחות מוטציות של הנגיף, שלא ברור אם החיסונים שניתנו מגנים בפניהם, ומכאן כי אי הוודאות השוררת בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותרה גם היא בעינה. נכון למועד הדוח פעילות החברה ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח ובהתחשב בהצלחת מבצע החיסונים, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה וכן החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. יחד עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את השפעות התפשטות נוספת של הנגיף או משבר כלכלי עולמי על פעילותה.

**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 בפרוייקטי 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. 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. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	שינוי ב-%	הפרש	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	סעיף
1,102,173	(6.7%)	(14,422)	214,550	200,128	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
3,202	(14.1%)	(119)	846	727	הכנסות אחרות
<b>1,105,375</b>	<b>(6.8%)</b>	<b>(14,541)</b>	<b>215,396</b>	<b>200,855</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
(975,039)	(10.4%)	19,772	(189,644)	(169,872)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין
<b>130,336</b>	<b>20.3%</b>	<b>5,231</b>	<b>25,752</b>	<b>30,983</b>	<b>רווח גולמי</b>
(15,688)	(69.1%)	4,218	(6,109)	(1,891)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,329)	(24.1%)	1,725	(7,163)	(5,438)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	(91.9%)	709	(772)	(63)	הוצאות אחרות
7,439	--	1,189	-	1,189	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
<b>96,142</b>	<b>111.7%</b>	<b>13,072</b>	<b>11,708</b>	<b>24,780</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(39,734)	(23.0%)	2,733	(11,898)	(9,165)	הוצאות מימון, נטו
772	7.1%	14	196	210	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>57,180</b>	<b>263,650%</b>	<b>15,819</b>	<b>6</b>	<b>15,825</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(15,046)	33,500%	(3,685)	11	(3,674)	מיסים על ההכנסה
<b>42,134</b>	<b>71,377%</b>	<b>12,134</b>	<b>17</b>	<b>12,151</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
664	(244%)	(572)	234	(338)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<b>42,798</b>	<b>4,606%</b>	<b>11,562</b>	<b>251</b>	<b>11,813</b>	<b>רווח כולל לתקופה</b>

להלן הסבר לשינויים בתוצאות הפעילות של החברה לרבעון הראשון לשנת 2021 לעומת הרבעון הראשון לשנת 2020:

#### הכנסות

ברבעון הראשון לשנת 2021 חל קיטון בהיקף ההכנסות בשיעור של כ-6.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע מהשלמת פרויקטים שהתקדמו משמעותית ברבעון המקביל אשתקד והגיעו לכדי סיום בשנת 2020. למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.4 להלן. הכנסות אחרות כוללות דמי שכירות בהפעלת מעונות הסטודנטים בקריית אונו.

#### עלות המכירות

עלות המכר של יח"ד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרוייקטים השונים. הקיטון נובע מהשלמת פרויקטים שהתקדמו משמעותית ברבעון המקביל אשתקד והגיעו לכדי סיום בשנת 2020.

#### רווח גולמי

ברבעון הראשון לשנת 2021 הסתכם הרווח הגולמי בכ-31 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-15.5% מסך ההכנסות של החברה לעומת רווח גולמי של כ-26 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-12% מסך ההכנסות של החברה בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע הן משיפור ניכר במחירי המכירה שנעשו בשנה האחרונה אשר היו גבוהים מבעבר והן מהוצאות בדיק ואחריות שהתהוו לחברה ברבעון הראשון לשנת 2020 בגין פרויקטים שהסתיימו והקטינו את הרווח הגולמי ברבעון המקביל בשנת 2020.

### **הוצאות מכירה ושיווק**

ברבעון הראשון לשנת 2021 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים קיטון של כ-69%. הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעלויות משמעותיות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרויקטים אורה רמת חן ואורה במושב (אחיסמד) ברבעון הראשון בשנת 2020.

### **הוצאות הנהלה וכלליות**

ברבעון הראשון לשנת 2021 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-5.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-7.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים קיטון של כ-24%. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בעלויות השכר (כ-900 אלפי ש"ח) הנובע מהתייעלות תפעולית וחיסכון בתקנים וכן ובקיטון בהוצאות משפטיות (כ-500 אלפי ש"ח) וקיטון בהוצאות תקורות לאור התייעלות בעלויות התפעול של החברה.

### **רווח תפעולי**

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח התפעולי לרבעון הראשון לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-25 מיליוני ש"ח לעומת כ-12 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של כ-112%.

### **הוצאות מימון**

ברבעון הראשון לשנת 2021 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-9.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-11.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים קיטון של כ-23%. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהיקף האשראי של אגרות החוב של החברה וכן בהיקף האשראי בגין פרויקטים שבליווי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהיקפי האשראי נובע מהשלמת פרויקטים ומסירתם. בשנת 2020 פרעה החברה כ-227 מיליוני ש"ח קרן אגרות חוב וריבית ומקביל גייסה כ-100 מיליוני ש"ח, כך שבהשוואה בין הרבעון הנוכחי לרבעון המקביל אשתקד נוצר קיטון בקרן אגרות החוב במחזור של החברה.

### **רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה**

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח הנקי לרבעון הראשון לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-12 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי זניח של כ-0.017 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

## 2.2. המצב הכספי:

### מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 31.3.2021 וליום 31.12.2020:

31/12/2020	31/03/2021	התחייבויות שוטפות	31/12/2020	31/03/2021	נכסים שוטפים
578,909	573,649	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	110,803	85,000	מזומנים ושווי מזומנים
392,491	392,916	אגרות חוב	92,697	147,608	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
82,048	74,853	התחייבויות לספקים ולנתני שירותים	29,186	22,145	חייבים ויתרות חובה
49,957	43,039	זכאים ויתרות זכות	280,269	303,627	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
76,560	114,795	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	1,043,966	1,010,259	מלאי בניינים בהקמה
3,801	3,365	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	784	829	מלאי עבודות בביצוע
182,780	166,813	התחייבויות לבעלי קרקע	1,557,705	1,569,468	
<b>1,366,546</b>	<b>1,369,430</b>				
31/12/2020	31/03/2021	התחייבויות לזמן ארוך	31/12/2020	31/03/2021	נכסים בלתי שוטפים
87,048	87,100	אגרות חוב	37,452	37,744	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
87,048	87,100		1,412	1,415	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
			101,633	103,667	נדל"ן להשקעה בהקמה
			48,881	53,963	מלאי מקרקעין לבנייה
			5,436	5,323	רכוש קבוע, נטו
			3,667	3,218	נכסי זכות שימוש
			9,677	6,008	מיסים נדחים
			56,455	56,261	נכסים בלתי מוחשיים
<b>368,724</b>	<b>380,537</b>	הון עצמי	<b>264,613</b>	<b>267,599</b>	
<b>1,822,318</b>	<b>1,837,067</b>		<b>1,822,318</b>	<b>1,837,067</b>	

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה:

### נכסים שוטפים

למידע בדבר מקורות המימון של החברה והשימושים במזומנים ראו פירוט בסעיף 2.3 להלן, יתרת המזומנים בגין מזומנים מוגבלים בשימוש מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים.

סעיף חייבים ויתרות חובה כולל בתוכו יתרות בגין מוסדות ממשלתיים בסך של כ-7 מיליוני ש"ח, יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות בסך של כ-800 אלפי ש"ח וכן חובות פתוחים של לקוחות והוצאות מראש.

הגידול בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע מהתקדמות בביצוע עבודות באתרי החברה ומנגד תשלומי לקוחות בעיקר לקראת מסירת הדירות. עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.

### נכסים בלתי שוטפים

השינוי בסעיף הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות נובע בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברה כלולה ברומניה. הגידול ביתרת נדל"ן להשקעה בהקמה נובע בעיקרו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 1.1 מיליוני ש"ח וכן עלויות הקמה בסך של כ-900 אלפי ש"ח.

הקטון ביתרות מיסים נדחים נובע משחרור פרויקט קריית אונו שלב א' אשר קיבל טופס 4 בחודש דצמבר 2020 לצורכי מס וכן עקב רווחיות החברה ברבעון הראשון לשנת 2021.

### התחייבויות שוטפות

סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים מורכב מאשראי שהועמד לחברה במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות.

הקטון בסעיף התחייבויות לבעלי קרקע נובע מהתקדמות בפרויקטים עקב התקדמות באחוז הביצוע בפרויקט.

יתרת זכאים ויתרות זכות כוללת בתוכה התחייבות למוסדות ממשלתיים בסך של כ-7 מיליוני ש"ח, והוצאות לשלם בסך של כ-31 מיליוני ש"ח.



## יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021	
1.13	1.15	יחס שוטף
20.2%	20.7%	יחס ההון לסך המאזן
28.0%	28.2%	יחס הון ל-CAP, נטו*
23.6%	24.4%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

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

### 2.3. נזילות

#### תזרימי המזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 הסתכמו בכ- 30,773 אלפי ש"ח, התזרים החיובי מפעילות שוטפת של החברה לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בקצב גביית התקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שעתידיים להימסר בשנת 2021. כמו כן, ההתחייבות בגין חוזים עם לקוחות גדלה משמעותית עקב קבלת תשלומים בפרויקטים שטרם הוכרה בהם הכנסה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 הסתכמו בכ- 51,922 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בסך של כ- 45,537 אלפי ש"ח וכן מתשלומים בגין מסים וריבית בסך של כ- 9,419 אלפי ש"ח.

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.

יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה בתקופות הקודמות, 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 בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 הסתכמו בכ- 50,783 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מגידול במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 54,911 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 הסתכמו בכ- 12,563 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מגידול במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 9,521 אלפי ש"ח וכן מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של כ- 1,379 אלפי ש"ח.

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 מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 הסתכמו בכ- 5,785 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 5,260 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 הסתכמו בכ- 53,568 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 54,064 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.

## מקורות המימון

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

## ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2021 שהסתכם בסך של כ- 200,038 אלפי ש"ח ובסך של 309,653 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

יצויין כי ההלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היזמית של החברה, שמקורן בתמורת הנפקת אגרות החוב אשר הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים, הינן 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 שיחרור 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 במרץ 2021, 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) זמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020.

## 2.4. עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

מס' יח"ד בפרויקט שנתרו למכירה למועד הדוח	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
7	160	178	3	פרויקטים שבנייתם הסתיימה
861	2,647	3,245	10	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	964	1,342	7	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021
טרם החל שיווק	11,654	15,892	30	פרויקטים בתכנון
	<b>15,425</b>	<b>20,657</b>	<b>50</b>	<b>סה"כ</b>

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 2 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 למועד אישור דוח זה, בגין 1,786 יחידות דיור, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 748 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 219 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 529 מיליוני ש"ח תוכר עד לסוף שנת 2025, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 7 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 2.6 להלן.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים.



**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 – יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "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. איכלוס שלב א' הסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 וכן הקמה ואיכלוס שלב ב' של הפרויקט תתבצע ברציפות וצפוי כי תושלם במהלך שנת 2021.

**ג. אאורה במושב (אחיסמד)**

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה החברה את שיווק כלל 217 יחידות הדיור 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 ואיכלוס הבניינים צפוי להסתיים במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021.

**ד. שכונת אחוזה דניה חדרה**

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.

**ד. אאורה בן שמן**

ביום 31 בדצמבר 2020 ה תקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-000184), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

לאחר תאריך המאזן בחודש מאי 2021 השלימה החברה את רכישת המקרקעין הידועים כמגרשים 119 ו-120 לפי תמל 1064 (להלן בסעיף זה: "התוכנית") בחלקה 7 בגוש 5701 בעיר לוד, בשטח של כ-9,467 מ"ר בתמורה לסך של כ-77 מיליוני ש"ח. בכך השלימה החברה את רכישת מלוא הקרקעות המיוחסות לסך 500 יח"ד וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר אותם החברה מתכוונת להקים.

ביום 28 בדצמבר 2020 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד על מתן היתרים מלאים לכלל 500 יחידות הדיור בפרויקט. בהתאם לכך, ביום 30 בדצמבר 2020 התקבלו בידי החברה היתרי הוועדה לביצוע חפירה ודיפון לפרויקט. החברה צופה כי הקמת הפרויקט תחל בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2021.

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

**ה. אאורה רמת חן - רמת גן**

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב-3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 153 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. 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 במהלך שנת 2021. במהלך תקופת הדוח חתמה החברה עם דניה סיבוס בעמ על מזכר הבנות להקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-101805), הנכלל כאן על דרך ההפניה וביום 18 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037992), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

עוד יצויין כי נכון למועד אישור דוח זה לחברה הסכמות עם בנק מלווה בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ולהערכת החברה הסכם ליווי צפוי להיחתם במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021.

## 2.6. 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 על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>1</sup>	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]*	גבעתיים	168	108	61,377	100%	36
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]*	קריית אונו	301	205	57,668	94%	36
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי]*	רמת גן	198	135	57,103	90%	42
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו-ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	108,438	95%	36
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 ברליון	תל אביב	41	22	21,210	ל.ר.	24
<b>סה"כ</b>		<b>1,342</b>	<b>964</b>	<b>348,489</b>		

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

### 2.6.1 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-492 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, בקשר עם מתחם ט' נתקבלה החלטה של הוועדה המקומית למתן תוקף. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-107667), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### 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 הרבעון השני של 2021 ולפיכך היתרי הבנייה למתחם צפויים להתקבל עד לתום שנת 2021.

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

פרויקט 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 בעמ' 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'). 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 לפרויקט 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 הפרויקט. במסגרת הפרויקט 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 הפרויקט אושרה והחברה מקדמת הוצאת היתרי הבניה לפרויקט במהלך שנת 2021.

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

<sup>1</sup> בהתאם לדוחות שמאי והערכות של החברה.

## ה. בן שמן מגרש 104

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 נחתם הסכם בין אחיסמך - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בעמ (להלן בסעיף זה: "המושב") לבין החברה, במסגרתו מכר המושב את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית תמל 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 לפרויקט אאורה בן-שמן, כך שסך הכל בכוונת החברה להקים בפרויקט המורחב 602 יח"ד. נכון למועד דוח זה החברה מקדמת את תכנון הפרויקט ובכוונתה להגיש בקשות להיתר ללא הקלות. לפרטים נוספים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007366), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

### 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: "הפרויקט" ו"המתחם"). נכון למועד הדוח 100% מבעלי הזכויות במתחם חתמו על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במסגרת הפרויקט ייהרסו 24 יחידות דיור וייבנו תחתן 85 יחידות דיור בבניין יוקרתי בגובה של 15 קומות בתמהיל של דירות 3, 4 ו-5 חדרים טיפוסיות, פנטהאוזים ודירות גן. התב"ע אושרה למתן תוקף והחברה החלה בתכנון לשם קידום הוצאת היתרי בנייה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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. להערכת החברה התוכנית תאושר ברבעון השני של 2021 במקביל לכך תחל החברה לקדם הוצאת היתר בנייה מתוך מטרה לקבלו ברבעון השלישי לשנת 2021.

### ז. אליהו ברלין

פרויקט הכולל חלק ממקרקעין בשטח של כ- 2.3 דונם (חלק הבניין בקרקע), 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 ביום 28 ביוני 2020, החברה פועלת להשלמת הדרישות ומעריכה כי היתר בנייה יינתן ברבעון השלישי בשנת 2021.

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

## 2.7. 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	444	330	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	192	144	83%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,780	1,493	73%
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]**	נס ציונה	716	445	72%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	536	402	76%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]**	נס ציונה	901	573	70%
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]***	תל אביב	299	155	71%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	950	734	74%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	60%
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	62%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	52%
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	41%
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]**	חולון	325	209	35%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	50%
הרצליה – מתחם נווה ישראל [פינוי בינוי]	הרצליה	450	318	27%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	576	432	29%
רוטשילד [פינוי בינוי]**	ראשון לציון	782	479	10%
ידידה- קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,066	29%
מתחם שזר [פינוי בינוי]	תל אביב	520	344	טרם החל
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	טרם החל
הראה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	טרם החל
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	220	150	ל.ר
מער 3 - לוד***	לוד	322	160	ל.ר
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	מושב כרכום	200	200	ל.ר
המעפילים 61-63, חולון	חולון	210	146	טרם החל
<b>סה"כ</b>		<b>15,892</b>	<b>11,654</b>	

\* סה"כ יח"ד שהחברה צופה לאשר, בהתאם למדיניות התכנון של הוועדות השונות.

\*\* בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

\*\*\* פרויקט עם שותפים.

\*\*\*\* 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

### 2.7.1 מידע נוסף

#### א. מער 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 הוועדה 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 ולבניה 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: 1013855-01-2019) וביום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 073824-01-2020), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

#### ב. מתחם המעפילים 61-63, חולון

בחודש אפריל 2021, לאחר תאריך המאזן, נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם רחוב המעפילים 61 ו-63 בחולון, במסגרתו צפויים להיהרס שני בניינים ישנים במתחם הכוללים 64 יח"ד, ותחתם ייבנו כ-210 יח"ד ושטחי מסחר במגדל מגורים בגובה של בין 15 ל-26 קומות. החברה תפעל לקידום תב"ע שתאפשר מימוש הפרויקט כמפורט לעיל, וזאת במקביל לתכנון הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 070386)



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 פינני-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 הנדלן 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 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 התקופתי לשנת 2020.

## 2.8 גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדלן 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 התקופתי לשנת 2020 וכן **נספח א'** לדוח זה להלן. 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. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח

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

#### 3.1. התקשרות עם מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ בהסכם מסגרת למכירת נכסי מקרקעין

לאחר תאריך המאזן, בחודש מאי 2021 התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד.), בעמ (להלן: "מבנה") בהסכם מסגרת, לפיו תמכור החברה למבנה זכויות במקרקעין שונים הכוללים 290 יח"ד, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר וזכויות במעונות הסטודנטים בקריית אונו. (להלן: "הנכסים הנמכרים") (להלן: "הסכם המסגרת").

סך התמורה בגין הנכסים הנמכרים מסתכמת לכ-750 מיליוני ש"ח כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. להלן רשימת הנכסים הנמכרים:

1. פרויקט אאורה בן שמן – 80 יחידות דיור וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר.
2. פרויקט אאורה רמת השרון – 50 יחידות דיור וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר.
3. פרויקט אאורה סיטי בחדרה – 50 יחידות דיור.
4. פרויקט אאורה רמת חן – 80 יחידות דיור.
5. פרויקט אונו וואלי (שלב ב') בקריית אונו – 30 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
6. זכויות במעונות סטודנטים בקריית אונו – 69 יחידות מגורים להשכרה.

לאור האמור, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השני בשנת 2021 רווח גולמי מהותי וכן שיפור בכלל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה בעקבות התקשרות זו.

עוד יצוין כי לפי הסכם המסגרת, ביחס לנכסי מקרקעין מסוימים העניקה החברה אופציה בלתי חוזרת למבנה לרכישת סך שלא יפחת מ-20 דירות מגורים ולא יעלה על 50 דירות מגורים, וזאת מתוך כלל הדירות העומדות למכירה בכל אחד מהפרויקטים העתידיים שצפויה החברה להקים וכפי שפורטו בהסכם. תקופת האופציה תהיה למשך 4 שנים ויהיה ניתן לממשה עד 30 ימים מיום הודעת החברה למבנה על הכוונה לצאת למכירה מוקדמת של דירות המגורים בפרויקט הרלוונטי.

עוד נקבע בהסכם המסגרת כי ככל שיאושר למבנה בתוך 4 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת לפרסם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך ורישומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב של קרן ריט למגורים בבעלותה של מבנה ובכפוף למימוש מסוים של אופציית דירות המגורים על ידי מבנה, תעמוד לקבוצת אאורה הזכות לרכוש עד 15% ממניות הריט האמורה, בסך השווה לשווי המניה במועד ההנפקה בהפחתה של 7.5%.

לאור האמור, ובהמשך לאמור בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון ובביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים שצורפו לדוח השנתי התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 039309-01-2021), התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

#### 3.2. חלוקת דיבדנד

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביום 18 באפריל אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את חלוקת הדיבידנד כאמור, אשר שולם ביום 6 במאי 2021. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 039333-01-2021), ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 043473-01-2021) וביום 18 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 065103-01-2021 ו-065109-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

##### 4.1. 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).

##### 4.2. תיאור סיכונים השוק

###### חשיפה למדד תשומות הבניה

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 2.1% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

###### חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

###### חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 0.8% לעומת ירידה בשיעור של כ- 2.55% בתקופה המקבילה אשתקד.

###### חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבנייה והחברה ראו סעיף 6.4 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2020.

###### סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

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

##### 4.3. 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 ההצמדה של התקשרויותיה ובסיסי ההצמדה 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.

##### 4.4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

##### 4.5. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 24 ד. לדוחות הכספיים לשנת 2020.

##### 4.6. 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.

## 5. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

לא חל שינוי מהותי ביחס לגילויי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2020 ביחס לאגרות החוב של החברה.

### 5.1. 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 (למועד הדוח על המצב הכספי):

יחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			הון עצמי (מיליון ש"ח)			סדרה
יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.3.2021	יחס עודפים מיינמלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.3.2021	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי***	
-	-	203%	203%	140%	381	150	140	י'
73.5%	85%	153%	154%	125%		225	215	יב
73.5%	83%	127%	128%	125%		250	225	יד
****71.8%	82%	137%	138%	130%		250	230	טו

\* 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 במרץ 2021 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל. כמו כן החברה מעריכה כי למשבר הקורונה לא תהיה השפעה על יכולת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

6.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 089167-01-2018) 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 עוד אטרקצ'י והפרויקטים שהועברו לטיפול המשרדים החדשים (כמשמעות המונח בדוח הזימון) הינה בהתאם למגבלות כאמור בסעיף 12.11.2 בדוח העסקה, ולמבחנים כאמור בסעיף 12.11.4 בדוח העסקה ובהתאם ליתר תנאי ההתקשרות החדשה.

6.2. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.8 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2020.

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.

6.3. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח התקופתי לשנת 2020.

6.4. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") הינו מבקר הפנים של החברה. 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.

27 במאי 2021

תאריך

יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה<sup>2</sup>

1. פרויקט אאורה במושב - אחיסמך  
1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
62,828	62,300	62,300		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,779	20,015	20,676		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
9,854	93,282	107,184		עלויות מצטברות בגין בניה
6,044	6,044	6,044		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
<b>91,505</b>	<b>181,641</b>	<b>196,204</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>57,023</b>	<b>20,550</b>	<b>41,095</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
4,360	4,599	4,607		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
7,639	1,342	910		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
126,650	43,640	30,229		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>138,649</b>	<b>49,581</b>	<b>35,746</b>		<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
18%	70%	85%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021		מועד השלמת בנייה צפוי

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	כל התקופה	
19	27	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
10,699	3,169	-	-	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
12.1	12.2	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
190	217	217	217	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
22,120	25,289	25,289	25,289	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
12	12.0	12.0	12.0	שטחי מסחר
-	-	-	-	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
302,069	305,261	307,275	307,275	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
266,225	305,261	307,275	307,275	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
88%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27	-	-	-	יח"ד (כמות)
3,169	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
6,767	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שנחתמו לגביהם חוזים מחייבים ברוח על המצב הכספי
938/8	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
12.2	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

<sup>2</sup> הנתונים לשנת 2019 המוצגים בטבלאות בדבר העלויות שהושקעו בכל אחד מהפרויקטים, אינם כוללים התאמה בגין עדכון המדיניות החשבונאית בקשר עם אימוץ הוראות הפרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן.

2. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח	
		רבעון 1			
244,670	260,686	263,131		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
102,380	123,441	127,129		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
139,564	325,190	368,514		עלויות מצטברות בגין בניה	
4,612	4,612	4,612		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
<b>491,226</b>	<b>713,929</b>	<b>763,386</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>250,287</b>	<b>173,411</b>	<b>239,705</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
25,228	12,023	10,554		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
16,499	6,123	3,494		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
278,004	95,198	54,982		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונג בעתיד (אומדן)	
<b>319,731</b>	<b>113,344</b>	<b>69,030</b>		<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>	
25%	60%	66%	100%	77%	100%
2021	2020	2021	2020	2021	2020

2.2. שיווק הפרויקט:

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	כל התקופה	
26	20	5	5	יחיד (כמות)
2,971	2,552	688	688	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
19.34	20.6	22.0	22.0	יחיד
-	-	-	-	שטחי מסחר
199	216	220	220	יחיד (כמות)
20,433	22,682	23,250	23,250	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
18.6	18.8	18.9	18.9	יחיד
-	-	-	-	שטחי מסחר
506,372	506,526	508,526	508,526	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
393,483	438,427	451,079	451,079	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
78%	87%	89%	89%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27	10	6	6	יחיד (כמות)
3,616	1,367	799	799	יחיד (מ"ר)
672	672	672	672	שטחי מסחר (מ"ר)
73,494	53,505	46,629	46,629	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
793/6	840/6	282/2	282/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
21	23	22	22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			
		רבעון 1	כל התקופה		
37	43	5	5	יחיד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,528	5,042	507	507	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20.4	20.7	21.9	21.9	יחיד	
-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
96	138	143	143	יחיד (כמות)	
9,680	14,734	15,241	15,241	יחיד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.77	20.1	20.18	20.18	יחיד	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	שטחי מסחר	
497,178	503,343	509,660	509,660	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם (חלק החברה)
192,566	298,271	311,101	311,101	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
39%	59%	61%	61%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים ברוח על המצב הכספי
134	92	87	87	יחיד (כמות)	
14,213	9,159	8,652	8,652	יחיד (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
443	443	443	443	שטחי מסחר (מ"ר)	
144,686	128,726	136,601	136,601	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים ברוח על המצב הכספי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
1110/10	507/5	2,464/32	2,464/32	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
20	22	20	20	יחיד	



3. פרויקט אאורה מגרש מכבי - חדרה  
 3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1		
85,686	86,636	87,774		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,950	7,718	8,038		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
527	4,830	4,830		עלויות מצטברות בגין בניה
6,580	10,325	10,880		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>99,743</b>	<b>109,510</b>	<b>111,523</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>99,743</b>	<b>109,510</b>	<b>111,523</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
15,846	12,515	11,377		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
79,556	85,411	84,916		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
324,400	330,351	330,351		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,467	711	156		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>421,269</b>	<b>428,986</b>	<b>426,799</b>		<b>סה"כ עלות שנוטרה להשלמה</b>
0%	0%	0%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023		מועד השלמת בנייה צפוי

3.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	כל התקופה	
31	33	4	4	יח"ד (כמות)
2,771	3,125	602	602	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
12.5	12.9	12	12	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
80	112	113	113	יח"ד (כמות)
6,446	9,496	9,830	9,830	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
12.7	12.6	12.7	12.7	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
619,177	618,291	618,291	618,291	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
82,900	121,110	127,708	127,708	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
13%	20%	21%	21%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
331	299	298	298	יח"ד (כמות)
33,783	30,733	31,071	31,071	יח"ד (מ"ר)
3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)
86,389	88,059	88,488	88,488	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
958/10	102/1	4,626/52	4,626/52	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
12.7	14	13	13	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

4. פרויקט אורה בן שמן  
4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	כל התקופה		
8,103	156,912	157,053			עלויות שהושקעו
3,051	8,666	11,639		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה	
949	2,508	3,648		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
<b>12,103</b>	<b>168,086</b>	<b>172,340</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>12,103</b>	<b>168,086</b>	<b>172,340</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
221,519	72,710	72,569		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
62,266	56,650	53,749		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
356,351	356,351	356,351		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,051	1,492	352		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
<b>643,187</b>	<b>487,203</b>	<b>483,021</b>		<b>סה"כ עלות שנוותר להשלמה</b>	
0%	0%	0%		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי	

4.2. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	2021			
		רבעון 1	כל התקופה		
154	90	21	21	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,066	9,314	2,063	2,063	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
14.6	14.7	16.1	16.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
154	244	257	257	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15,066	24,379	25,241	25,241	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר	
14.6	14.3	15.1	15.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
799,837	799,837	799,837	799,837	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
219,750	349,410	380,481	380,481	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
27%	44%	48%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
346	256	235	235	יח"ד (כמות)	
37,286	28,133	26,181	26,181	יח"ד (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,800	1,800	1,800	1,800	שטחי מסחר (מ"ר)	
8,778	94,657	90,358	90,358	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	1793/18	7,948/80	7,948/80	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
14	16	13	13	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

<sup>3</sup> מתייחס לכלל המגרשים בפרויקט: 106, 113, 119 ו-120. לפרטים ראו תוספת לשרט הנאמנות שצורפה כנספח ב' לדוח הצעת מדף להרחבת אגרות החוב (סדרה ט"ו) שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2020, (מס' אמסכתא: 2020-01-126642).

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

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1		
78,310	84,747	84,747		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
58,511	64,713	72,094		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות
7,630	13,058	18,674		עלויות מצטברות בגין בניה
4,554	4,769	4,769		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>149,005</b>	<b>167,287</b>	<b>180,284</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>139,993</b>	<b>144,060</b>	<b>160,913</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
13,722	10,394	13,083		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
27,403	22,935	15,685		עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
132,487	148,369	143,161		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>173,612</b>	<b>181,698</b>	<b>171,929</b>		<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
7%	11%	14%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי

5.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			
		רבעון 1	כל התקופה		
3	10	3	3	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
260	1,216	347	347	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
20.3	21.7	22.4	22.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
110	117	119	119	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים
10,001	10,908	11,183	11,183	יח"ד (מ"ר)	עד לסוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
20.7	20.9	20.9	20.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
393,118	407,272	414,393	414,393	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
214,553	235,268	243,243	243,243	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
55%	58%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
66	59	57	57	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק התברר)
7,970	7,063	6,788	6,788	יח"ד (מ"ר)	
750	750	750	750	750	
74,459	74,459	74,459	74,459	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
377/3	347/3	5,582/52	5,582/52	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
23	22	22	22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

6. פרויקט אליהו ברלין  
 6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1		
30,974	31,399	31,399		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,802	2,047	2,197		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה
4,521	6,600	7,163		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>37,297</b>	<b>40,046</b>	<b>40,759</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>37,297</b>	<b>40,047</b>	<b>40,759</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
6,398	5,972	5,972		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
14,213	13,698	13,549		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
50,447	50,447	50,447		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,420	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>72,478</b>	<b>70,117</b>	<b>69,968</b>		<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
0%	0%	0%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי

6.2. שיווק הפרויקט:  
 טרם החל שיווק הפרויקט

7. פרויקט חולון 210/370  
7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1		
26,358	26,358	26,358		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
903	3,563	3,806		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה
3,875	5,474	5,854		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>31,136</b>	<b>35,395</b>	<b>36,018</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>31,136</b>	<b>35,394</b>	<b>36,018</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
605	605	605		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,497	7,064	6,746		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
36,700	36,700	36,700		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
542	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
47,344	44,369	44,051		סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי

7.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
		רבעון 1	כל התקופה	
4	16	-	-	יח"ד (כמות)
644	2,127	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
19.4	18.9	-	-	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
4	20	20	20	יח"ד (כמות)
644	2,771	2,771	2,771	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
19.4	19.0	19.0	19.0	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
91,932	92,532	92,532	92,532	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
12,522	52,763	53,194	53,194	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע מסחרי)
14%	57%	57%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
32	16	16	16	יח"ד (כמות)
4,238	2,111	2,111	2,111	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
26,894	15,212	15,312	15,312	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
832/6	-	382/3	382/3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
19	-	24	24	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח



# פרק ב'

דו"חות כספיים

דו"ח רבעון ראשון לשנת 2021

## אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 10,935 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 215 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק,  
27 במאי, 2021

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
110,803	23,280	85,000	מזומנים ושווי מזומנים
92,697	116,134	147,608	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
29,186	41,604	22,145	חייבים ויתרות חובה
280,269	185,988	303,627	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,043,966	* 1,039,389	1,010,259	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין
784	829	829	לבנייה
			מלאי עבודות בביצוע
<u>1,557,705</u>	<u>1,407,224</u>	<u>1,569,468</u>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
37,452	35,699	37,744	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,412	1,826	1,415	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
48,881	81,431	53,963	מלאי מקרקעין לבנייה
101,633	91,239	103,667	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,436	5,940	5,323	רכוש קבוע, נטו
9,677	* 23,962	6,008	מיסים נדחים
3,667	4,628	3,218	נכסי זכות שימוש
56,455	57,033	56,261	נכסים בלתי מוחשיים
<u>264,613</u>	<u>301,758</u>	<u>267,599</u>	
<u>1,822,318</u>	<u>1,708,982</u>	<u>1,837,067</u>	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
578,909	402,700	573,649
392,491	414,733	392,916
-	31,889	-
82,048	64,483	74,853
49,957	47,881	43,039
76,560	81,070	114,795
3,801	4,799	3,365
182,780	* 251,638	166,813
1,366,546	1,299,193	1,369,430
87,048	125,677	87,100
87,048	125,677	87,100
47,309	47,309	47,309
453,333	406,865	453,333
(38,116)	(38,546)	(38,454)
19,766	19,766	19,766
554	554	554
19,174	23,577	19,174
(133,279)	* (175,405)	(121,128)
368,741	284,120	380,554
(17)	(8)	(17)
368,724	284,112	380,537
1,822,318	1,708,982	1,837,067

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב  
אגרות חוב הניתנות להמרה  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות  
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה  
התחייבויות לבעלי קרקע

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ  
קרן מפעולות עם בעלי עניין  
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
רכיב הוני באגרות חוב להמרה  
יתרת הפסד

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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

27 במאי, 2021

ערן מגור  
סמנכ"ל כספים

עו"ד יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

גדי קורן  
י"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2020	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,102,173	* 214,550	200,128	הכנסות
3,202	846	727	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
1,105,375	215,396	200,855	הכנסות אחרות
(975,039)	* (189,644)	(169,872)	סה"כ הכנסות
130,336	25,752	30,983	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין
(15,688)	(6,109)	(1,891)	רווח גולמי
(24,329)	(7,163)	(5,438)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(1,616)	(772)	(63)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,439	-	1,189	הוצאות אחרות
96,142	11,708	24,780	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה
772	196	210	לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
11,212	1,778	2,687	רווח תפעולי
(50,946)	(13,676)	(11,852)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(39,734)	(11,898)	(9,165)	הכנסות (הוצאות) מימון
57,180	6	15,825	הכנסות מימון
(15,046)	* 11	(3,674)	הוצאות מימון
42,134	17	12,151	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
664	234	(338)	מיסים על ההכנסה
42,798	251	11,813	רווח (הפסד) לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
			<u>רווח (הפסד) מיוחס ל:</u>
42,143	* 17	12,151	בעלי מניות החברה
(9)	-	-	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>42,134</u>	<u>17</u>	<u>12,151</u>	
			<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u>
42,807	* 251	11,813	בעלי מניות החברה
(9)	-	-	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>42,798</u>	<u>251</u>	<u>11,813</u>	
			<u>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>
0.193	* 0.0001	0.050	רווח (הפסד) בסיסי
<u>0.186</u>	<u>* 0.0001</u>	<u>0.050</u>	רווח (הפסד) מדולל

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין בלתי מבוקר	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	554	453,333	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>
12,151	-	12,151	12,151	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(338)	-	(338)	-	-	-	(338)	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
11,813	-	11,813	12,151	-	-	(338)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>380,537</u>	<u>(17)</u>	<u>380,554</u>	<u>(121,128)</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(38,454)</u>	<u>554</u>	<u>453,333</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2021</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
281,262	(8)	281,270	(175,422)	23,935	19,766	(38,780)	554	403,908	47,309	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>
17	-	17	* 17	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
234	-	234	-	-	-	234	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
251	-	251	17	-	-	234	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
2,599	-	2,599	-	(358)	-	-	-	2,957	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
<u>284,112</u>	<u>(8)</u>	<u>284,120</u>	<u>(175,405)</u>	<u>23,577</u>	<u>19,766</u>	<u>(38,546)</u>	<u>554</u>	<u>406,865</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2020</u>

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת הפסד	רכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	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.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
מבוקר	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה 12,151 \* 17 42,134

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

	2020	2021
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(772)	(210)
פחת והפחתות	3,832	974
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	15,046	3,674
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	2,746	406
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	(7,439)	(1,189)
	13,413	3,655

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

	2020	2021
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	8,855	1,846
ירידה (עליה) עלייה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	86,641	35,175
ירידה (עליה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(171,145)	(23,358)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע	(13,389)	19,773
	(89,038)	33,436

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

	2020	2021
מיסים ששולמו	(3,393)	(1)
ריבית ששולמה	(57,830)	(18,468)
	(61,223)	(18,469)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	(94,714)	30,773

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

	2020	2021
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש	13,916	(54,911)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,819)	(845)
הלוואה לחברה כלולה	(790)	(10)
שינוי בפיקדונות בנאמנות	(6,035)	5,202
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(7,419)	-
רכישת רכוש קבוע	(728)	(219)
	(3,875)	(50,783)

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בנייים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		תזרימי מזומנים מפעילות מימון	
	2020	2020		2021
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
230,272	54,064	(5,260)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו פירעון התחייבות בגין חכירה תמורה מהנפקת מניות, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו מימוש כתבי אופציה למניות, נטו פירעון אגרות חוב	
(2,033)	(496)	(525)		
18,932	-	-		
98,910	-	-		
23,133	-	-		
<u>(194,008)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		
175,206	53,568	(5,785)	מזומנים, נטו - פעילות מימון	
(6)	5	(8)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	
76,611	(10,912)	(25,803)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים	
34,192	34,192	110,803	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	
<u>110,803</u>	<u>23,280</u>	<u>85,000</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 6 להלן.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

א. תיקון נוסף מחודש אפריל 2021 ל- IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן - תיקון 2020). מטרת תיקון 2020 הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. תיקון 2020 חל על צד החוכרים בלבד.

במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה- IASB, כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן - תיקון 2021). הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי. תיקון 2021 אשר פורסם באפריל 2021, יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם. לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה.

ב. 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 במרץ 2020 הינן: קיטון של (37,553) אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, גידול של 38 אלפי ש"ח ביתרת מיסים נדחים, קיטון של 37,387 אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של (128) אלפי ש"ח ביתרת ההפסד.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 הינה קיטון ברווח הנקי לתקופה בסך של (1,053) 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 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. לאחר תאריך המאזן, בחודש מאי 2021 התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד.), בע"מ (להלן: "מבנה") בהסכם מסגרת, לפיו תמכור החברה למבנה זכויות במקרקעין שונים הכוללים 290 יח"ד, כ-4,000 מר שטחי מסחר וזכויות במעונות הסטודנטים בקריית אונו. (להלן: הנכסים הנמכרים) (להלן: הסכם המסגרת).

סך התמורה בגין הנכסים הנמכרים מסתכמת לכ-750 מיליוני ש"ח כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. להלן רשימת הנכסים הנמכרים:

1. פרויקט אאורה בן שמן – 80 יחידות דיור וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר.
2. פרויקט אאורה רמת השרון – 50 יחידות דיור וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר.
3. פרויקט אאורה סיטי בחדרה – 50 יחידות דיור.
4. פרויקט אאורה רמת חן – 80 יחידות דיור.
5. פרויקט אונו ואלי שלב ב' בקריית אונו – 30 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
6. זכויות במעונות סטודנטים בקריית אונו – 69 יחידות מגורים להשכרה.

לאור האמור, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השני בשנת 2021 רווח גולמי מהותי וכן שיפור בכלל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה בעקבות התקשרות זו.

בנוסף נקבע בהסכם המסגרת כי ביחס לנכסי מקרקעין מסוימים העניקה החברה אופציה בלתי חוזרת למבנה לרכישת סך שלא יפחת מ-20 דירות מגורים ולא יעלה על 50 דירות מגורים, וזאת מתוך כלל הדירות העומדות למכירה בכל אחד מהפרויקטים העתידיים שצפויה החברה להקים וכפי שפורטו בהסכם. תקופת האופציה תהיה למשך 4 שנים ויהיה ניתן לממשה עד 30 ימים מיום הודעת החברה למבנה על הכוונה לצאת למכירה מוקדמת של דירות המגורים בפרויקט הרלוונטי.

עוד נקבע בהסכם המסגרת כי ככל שיאושר למבנה בתוך 4 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת לפרסם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך ורישומה בבורסה לניירות ערך בתל אביב של קרן ריט למגורים בבעלותה של מבנה ובכפוף למימוש מסוים של אופציית דירות המגורים על ידי מבנה, תעמוד לקבוצת אאורה הזכות לרכוש עד 15% ממניות הריט האמורה, בסך השווה לשווי המניה במועד הנפקה בהפחתה של 7.5%.

לאור האמור ובהמשך לביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

ב. 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 לפרויקט אאורה בן שמן, כך שסך הכל בכוונת אאורה ישראל להקים בפרויקט המורחב 602 יח"ד.

ג. בהמשך לאמור בביאור 7ד' (7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, בחודש מרץ 2021 התקשרה אאורה ישראל במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור אאורה ישראל, את פרויקט אאורה רמת חן. פרויקט זה כולל הקמת 3 מגדלי מגורים, הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-4.5 שנים.

ד. 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

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

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, במהלך חודש מאי 2021 החברה שילמה את הדיבידנד האמור לעיל.

ה. בחודש אפריל 2021, נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט פינוי בינוי, במתחם רחוב המעפילים 61 ו - 63 בחולון (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו - "המתחם"). במסגרת הפרויקט, צפויים להיהרס שני בניינים ישנים במתחם, הכוללים 64 יח"ד, ותחתם ייבנו כ - 210 יח"ד ושטחי מסחר, במגדל מגורים בגובה של בין 15 ל - 26 קומות. החברה תפעל לקידום תב"ע שתאפשר מימוש הפרויקט כמפורט לעיל וזאת במקביל לתכנון הפרויקט.

**באור 4 - מגזרי פעילות**

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

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021</b>				
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
200,855	(346)	-	1,073	200,128
1,189	-	-	1,189	-
24,780	(243)	-	1,773	23,250

סה"כ הכנסות המגזר

עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח (הפסד) מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

210  
(9,165)  
(3,674)  
12,151

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020</b>				
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
215,396	(331)	846	331	* 214,550
11,708	(220)	846	220	* 10,862

סה"כ הכנסות המגזר

רווח (הפסד) מגזרי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

196  
(11,898)  
\* 11  
17

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	הכנסות		בנייה למגורים
		שלא יוחסו (*)	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				

שנה 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

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2020		31 במרץ 2020		31 במרץ 2021	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
499,094	479,539	493,144	540,410	508,313	480,016
-	-	31,960	31,889	-	-
499,094	479,539	525,104	572,299	508,313	480,016

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

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

באור 6: - השפעות משבר הקורונה

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בדבר התפשטות נגיף הקורונה, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל אשר הביא לירידה דרמטית בתחלואה וכתוצאה מכך הגבלות התנועה וההתקהלות שהטילה המדינה כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית. יחד עם זאת, במדינות רבות בעולם קצב חיסון האוכלוסייה הינו איטי ועדיין קיימות רמות תחלואה גבוהות ובמקומות שונים מתפתחות מוטציות של הנגיף, שלא ברור אם החיסונים שניתנו מגנים בפניהם, ומכאן כי אי הוודאות השוררת בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותרה גם היא בעינה. נכון למועד הדוח פעילות החברה ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח ובהתחשב בהצלחת מבצע החיסונים, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה וכן החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. יחד עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את השפעות התפשטות נוספת של הנגיף או משבר כלכלי עולמי על פעילותה.

27 במאי, 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 סקירה מיום 27 במאי 2021, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 במאי 2021, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

**ליאון, אורליצקי ושות'**  
רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2021

בלתי מבוקרים



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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 23,168 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 225 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

בני ברק,  
27 במאי, 2021

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

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

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

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

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

74,227	19,697	62,565	מזומנים ושווי מזומנים
1,947	22,801	33,260	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
26,522	30,806	27,588	חייבים ויתרות חובה
10	32	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
595,972	718,917	568,670	הלוואות לחברות מוחזקות
310,339	* 159,562	318,798	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,009,017</u>	<u>951,815</u>	<u>1,010,881</u>	

נכסים לא שוטפים

115,300	* 66,620	125,044	השקעות בחברות מוחזקות
1,650	3,287	1,880	מלאי קרקעות לבניה
28,901	27,137	29,072	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,778	-	1,140	מסים נדחים
940	1,164	865	רכוש קבוע, נטו
<u>148,569</u>	<u>98,208</u>	<u>158,001</u>	
<u>1,157,586</u>	<u>1,050,023</u>	<u>1,168,882</u>	

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 2.

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

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

189,062	61,901	166,559	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
392,491	414,733	392,916	אגרות חוב
-	31,889	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,246	6,838	2,024	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
21,227	22,973	48,056	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
69,277	* 69,627	66,172	התחייבויות לבעלי קרקע
4,658	4,658	4,658	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,836	26,689	20,843	זכאים ויתרות זכות
<u>701,797</u>	<u>639,308</u>	<u>701,228</u>	

התחייבויות לא שוטפות

87,048	125,677	87,100	אגרות חוב
-	* 918	-	מיסים נדחים
<u>87,048</u>	<u>126,595</u>	<u>87,100</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
453,333	406,865	453,333	פרמיה על מניות
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(38,116)	(38,546)	(38,454)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
19,766	19,766	19,766	קרן מפעולות עם בעלי עניין
19,174	23,577	19,174	רכיב הוני באגרות חוב להמרה
(133,279)	* (175,405)	(121,128)	יתרת הפסד
<u>368,741</u>	<u>284,120</u>	<u>380,554</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>1,157,586</u>	<u>1,050,023</u>	<u>1,168,882</u>	

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 2.

27 במאי, 2021			
ערן מגור	עו"ד יעקב אטרקצ'י	גדי קורן	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>הכנסות</b>			
26,192	* 11,190	14,718	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין
49,814	* 1,783	10,031	חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות, נטו
-			
76,006	12,973	24,749	סה"כ הכנסות
<b>הוצאות</b>			
(25,800)	* (11,174)	(12,921)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין
1,561	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,616)	(772)	(63)	הוצאות אחרות
(2,539)	(651)	(300)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(6,551)	(1,629)	(1,323)	הוצאות הנהלה וכלליות
(34,945)	(14,226)	(14,607)	סה"כ הוצאות
41,061	(1,253)	10,142	
<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>			
197	4	17	הכנסות מימון
(40,873)	(10,770)	(7,556)	הוצאות מימון
39,296	11,499	10,186	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(1,380)	733	2,647	
39,681	(520)	12,789	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,462	* 537	(638)	מסים על ההכנסה
42,143	17	12,151	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>			
664	234	(338)	סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
42,807	251	11,813	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

42,143	* 17	12,151
--------	------	--------

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

289	65	75
(2,462)	* (537)	638
(49,814)	* (1,783)	(10,031)
3,173	835	478
(39,296)	(11,378)	(10,186)
(1,561)	-	-

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

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

(89,671)	(12,798)	(19,026)
----------	----------	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(5,285)	(9,972)	(1,061)
(145,497)	* 3,059	(5,517)
38,497	* 14,560	28,630

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

(112,285)	7,647	22,052
-----------	-------	--------

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(40,812)	(5,000)	(10,283)
-	-	-

ריבית ששולמה  
מיסים ששולמו

(40,812)	(5,000)	(10,283)
----------	---------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(200,625)	(10,134)	4,894
-----------	----------	-------

\* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020      2021	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

19,298	(1,153)	(31,318)	שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
(227)	(24)	(171)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
170,511	19,867	37,437	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(78)	(78)	-	רכישת רכוש קבוע
<u>189,504</u>	<u>18,612</u>	<u>5,948</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

122,477	(4,685)	(22,504)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
18,932	-	-	הנפקת מניות, נטו
23,133	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
98,910	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(194,008)	-	-	פירעון אגרות חוב
<u>69,444</u>	<u>(4,685)</u>	<u>(22,504)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

58,323	3,793	(11,662)
<u>15,904</u>	<u>15,904</u>	<u>74,227</u>
<u>74,227</u>	<u>19,697</u>	<u>62,565</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020.

### התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במסגרת הליך בדיקת טיטת 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 במרס 2020 הינן: קיטון של (2,914) אלפי ש"ח ביתרת מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה, קיטון של (106) אלפי ש"ח ביתרת השקעות בחברות מוחזקות, קיטון של (6) אלפי ש"ח ביתרת התחייבות מיסים נדחים, קיטון של (2,886) אלפי ש"ח ביתרת התחייבות לבעלי קרקע, וגידול בסך של (128) אלפי ש"ח ביתרת ההפסד.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020 הינה קיטון ברווח הנקי לתקופה בסך של (1,053) 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".

3. ביום 18 במרס 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 מסלכת 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. במהלך חודש מאי 2021 שילמה החברה את הדיבידנד האמור לעיל.

## 4. השפעות משבר הקורונה

בהמשך לאמור במידע נוסף ט' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר התפשטות נגיף הקורונה, בחודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים מקיף בישראל אשר הביא לירידה דרמטית בתחלואה וכתוצאה מכך הגבלות התנועה וההתקהלות שהטילה המדינה כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית. יחד עם זאת, במדינות רבות בעולם קצב חיסון האוכלוסייה הינו איטי ועדיין קיימות רמות תחלואה גבוהות ובמקומות שונים מתפתחות מוטציות של הנגיף, שלא ברור אם החיסונים שניתנו מגנים בפניהם, ומכאן כי אי הוודאות השוררת בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותרה גם היא בעינה. נכון למועד הדוח פעילות החברה ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח ובהתחשב בהצלחת מבצע החיסונים, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה וכן החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. יחד עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את השפעות התפשטות נוספת של הנגיף או משבר כלכלי עולמי על פעילותה.





2021

## פרק ג'

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

דו"ח רבעון ראשון לשנת 2021

## יעילות הבקרה הפנימית

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר ערן מגור, סמנכ"ל הכספים בחברה.

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

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

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

4. דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, היא 2020 היא אפקטיבית.

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

6. למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 במאי 2021

---

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

## הצהרת מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

### **נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

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

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

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

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

תאריך: 27 במאי 2021

ערן מגור – סמנכ"ל כספים