

2021

דו"ח רבעוני
30 בינוני



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 שני לשנת 2021

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2021 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה) ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו מועד.

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: 2021-01-039309) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2020"), ויש לעיין בהם ביחד.

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 הנדל"ן למגורים, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היוזמות ה"מסורתיות".

החברה הינה החברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים (בדר"כ למעלה מ-200 יח"ד) בתחום של התחדשות עירונית המשנים את פני השכונות בהם פועלת החברה. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2021 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף מרכז הנדל"ן ואתר מדל"ן. החברה משקיעה משאבים ניהוליים רבים על מנת לבסס את מעמדה בתחום ולראיה כמות יח"ד (כ-18,830 יח"ד) בשלבי תב"ע והחתמות דיירים אותן מקדמת החברה לשנים הבאות. חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 50 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-23,733 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-17,947 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 39 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-18,889 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ-13,792 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-35,000 מ"ר. עד כה מכרה החברה כ-9,000 מ"ר מתוך שטחי מסחר אלה. בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים במתחמים המסחריים האמורים. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר. להערכת הנהלת החברה בשנים הקרובות צפויה החברה להקים כ-26,000 מ"ר שטחים מסחריים להשכרה אשר עשויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-37 מיליוני ש"ח בשנה. ההכנסה השנתית הצפויה מבוססת על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035308), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

1.1 עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.1.1 העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שלה

בחודש יוני 2021 הועלה דירוג חברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה ונקבע על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על Baa1.il עם אופק יציב עפ"י מתודולוגיית המידרוג של מידרוג. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת (נוצ' אחד) לעומת הדירוג האחרון שקבעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה.

בחודש יוני 2021 הודיעה למעלות על סיום ההתקשרות עימה. הנהלת החברה סבורה כי המתודולוגיה על פיה פועלת מידרוג תואמת יותר את המודל העסקי של החברה כחברה שתחום עיסוקה העיקרי הוא יזמות נדל"ן למגורים, ועל כן מידרוג מתאימה יותר לדרג את החברה ואת אגרות החוב שלה. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.1 להלן.

1.1.2. פרעון אגרות חוב קיימות וגיוס סדרה אג"ח ט"ז

עד לחודש יולי 2021 פרעה החברה אג"ח וכן תשלומי ריבית בגין אגרות החוב שבמחזור בסך כולל של כ-85 מיליוני ש"ח. מנגד גייסה החברה בחודש יולי סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של כ-75 מיליון ש"ח, נטו. אגרות החוב החדשות נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.5% במח"מ של 3.9 וללא שיעבוד עודפים מפרויקטים (לפירוט נוסף ראה סעיף 5 להלן).

1.1.3. התקשרות בפרויקטים משמעותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך תקופת הדוח החברה התקשרה בשני פרויקטים משמעותיים נוספים של התחדשות עירונית: האחד ברחובות והשני בנתניה. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ-2,900 יח"ד חדשות (מתוכן כ-2,350 לשיווק של החברה). כמו כן, לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בעסקת מזומן לרכישת מקרקעין בעיר לוד. המקרקעין בשטח של כ-15 דונם עם תוכנית מאושרת לבניית כ-620 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. תמורת העסקה הינה כ-175 מיליוני ש"ח בתוספת תשלום היטל השבחה ותשלומים נוספים (לפירוט נוסף ר' סעיף 2.7.1(ד) להלן).

1.1.4. קבלת אישור איכלוס (טופס 4) –

במהלך תקופת הדוח התקבלו טופסי 4 בשני פרויקטים מהותיים של החברה: HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 5 ביהוד (193 יח"ד), ואאורה במושב – אחיסמך (217 יח"ד). בכך ממשיכה החברה את תנופת הבניה והשלמת פרויקטים ואיכלוסם. בהמשך השנה החברה צופה כי יתקבלו היתרי איכלוס גם בפרויקט HIGH הגנים התלויים שלב ד', מגרש 4 ביהוד (106 יח"ד), וכן בפרויקט אונו וואלי שלב ב' בקריית אונו (342 יח"ד).

1.1.5. ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה

במהלך תקופת הדוח ולאחריה המשיכה החברה לשמור על קצב ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה וכן לעמוד בקצב מכירות שתוכנן. סה"כ בתקופת הדוח ולאחריה מכרה החברה 416 יח"ד בתמורה של כ-723 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) וזאת לעומת מכירות של 164 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-1,833 יח"ד מתוך סך של 2,641 יח"ד למכירה. עיקר יתרת המלאי של החברה הינה בשלושה פרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2023-2024. יצויין כי החברה ממשיכה בקידום רישוי ב-8 פרויקטים חדשים לשיווק אשר יוסיפו למלאי החברה 1,284 יח"ד חדשות למכירה. עוד יצויין כי במהלך תקופת הדוח החלה החברה בביצוע של שלושה פרויקטים אשר השיווק בהם החל בעבר (אאורה בן שמן, אאורה סיטי חדרה ואאורה נחל פרת).

1.1.6. שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה

לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים, עסקת המכירה המשמעותית למבנה נדל"ן (לפרטים ר' סעיף 3.2 להלן) וכן ההתייעלות והחיסכון בתקורות החברה, הצליחה החברה לשפר את הפרמטרים התפעוליים כפי שבאים לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופת הדוח:

תמצית נתונים כספיים					
1-12/2020	4-6/2020	4-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	
117,604	23,242	36,818	48,148	67,074	רווח גולמי ממכירת יח"ד
13.2%	13.0%	16.1%	12.2%	15.6%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד
96,142	29,545	37,383	41,253	62,163	רווח תפעולי
39,734	9,946	7,721	21,844	16,886	הוצאות מימון, נטו
42,134	14,997	23,073	15,015	35,224	רווח נקי
28.0%	25.0%	36.3%	25.0%	36.3%	הון ל-CAP, נטו

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בחציון הראשון לשנת 2021 הסתכם בכ-67 מיליוני ש"ח (15.6% מהמכירות) לעומת כ-48 מיליוני ש"ח (12.2% מהמכירות) בחציון המקביל אשתקד, עלייה של 39% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד וכן עלייה של כ-27% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי הסתכם בחציון הראשון לשנת 2021 לכ-62 מיליוני ש"ח לעומת כ-41 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, גידול של כ-51%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-22.6% בין הוצאות המימון בחציון הראשון לשנת 2021 לעומת החציון הראשון אשתקד וזאת לאור קיטון בהיקף החוב של החברה הן באשראי הבנקאי והן באגרות החוב שבמחזור. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם בחציון הראשון לכ-36.3% לעומת 25% בחציון המקביל אשתקד המשקף עלייה של כ-46.4%.

בסיכומו של דבר, הרווח הנקי של החברה הסתכם בחציון הראשון לשנת 2021 לכ-35.2 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-15 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, עלייה של 235%.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1 להלן.

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. לאור האמור, בשנים עשר החודשים הקרובים צופה החברה להתחיל כ-8 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-1,664 יח"ד חדשות (חלק החברה האפקטיבי - 1,124 יח"ד). יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תבעו"ת וחתומות דיירים בעוד כ-32 פרויקטים אשר כוללים כ-18,830 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ-14,182 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם פתיחת הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח 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 הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2020, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.2. 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 נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020, וכן להתחלת מבצע חיסונים במנה השלישית של האוכלוסיה המבוגרת ובסיכון גבוה. להערכת החברה, התפרצות מחודשת של הנגיף והטלת מגבלות נוספות עשויה להשפיע לרעה על פעילות המשק בכלל ועל פעילות החברה בפרט. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ועד למועד דוח זה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהשלכות נגיף הקורונה, למרות זאת להערכת החברה לא ניתן לאמוד באופן מהימן את היקף ההשלכות העתידיות של התפשטות הנגיף או התפרצותו המחודשת על הכלכלה העולמית בכלל והמשק הישראלי בפרט.

יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה, ההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה, ובכלל זה מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי החברה זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן זמינות כח אדם והעבודה באתרי החברה, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. 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.

2.1 תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

1-12/2020	4-6/2020	4-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	סעיף
888,758	179,213	228,614	393,763	428,742	הכנסות ממכירת יח"ד
213,415	168,348	52,747	168,348	52,747	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
3,202	759	732	1,605	1,459	הכנסות משכר דירה
1,105,375	348,320	282,093	563,716	482,948	סה"כ הכנסות
(771,154)	(155,971)	(191,796)	(345,615)	(361,668)	עלות היח"ד שנמכרו
(203,885)	(153,152)	(48,461)	(153,152)	(48,461)	עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו
130,336	39,197	41,836	64,949	72,819	רווח גולמי
(15,688)	(4,305)	(2,423)	(10,414)	(4,314)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,329)	(5,106)	(6,430)	(12,269)	(11,868)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	(241)	-	(1,013)	(63)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
7,439	-	4,400	-	5,589	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
96,142	29,545	37,383	41,253	62,163	רווח תפעולי
(39,734)	(9,946)	(7,721)	(21,844)	(16,886)	הוצאות מימון, נטו
772	97	177	293	387	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,180	19,696	29,839	19,702	45,664	רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,046)	(4,699)	(6,766)	(4,687)	(10,440)	מיסים על ההכנסה
42,134	14,997	23,073	15,015	35,224	רווח נקי לתקופה
664	(180)	(394)	54	(732)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
42,798	14,817	22,679	15,069	34,492	רווח כולל לתקופה

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

(א) הכנסות

ברבעון השני לשנת 2021 חל גידול בהיקף ההכנסות ממכירת יח"ד בשיעור של כ-28% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הגידול נובע מהתקדמות פיסית משמעותית באתרי החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד, וכן גידול משמעותי בקצב מכירת יחידות הדירות, בין השאר, מעסקת מבנה (לפרטים אודות עסקת מבנה ר' סעיף 3.2 להלן). למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.4 להלן.

בסעיף הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר חלה ירידה לאור מכירת קרקעות בצומת שביון ופרדס חנה ברבעון המקביל אשתקד בהיקף של כ-168 מיליוני ש"ח לעומת מכירת שטחי מסחר ברבעון הנוכחי בהיקף של 53 מיליוני ש"ח אשר נמכרו במסגרת עסקת מבנה.

(ב) עלות המכירות

עלות המכר של יח"ד נוקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרויקטים השונים. הגידול נובע מהתקדמות פיסית משמעותית באתרי החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד. בסעיף עלות מקרקעין ושטחי מסחר כלולות כל העלויות בגין המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו.

(ג) רווח גולמי ממכירת יח"ד

ברבעון השני לשנת 2021 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בכ-37 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.1% מסך ההכנסות ממכירת יח"ד של החברה לעומת רווח גולמי של כ-23 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-13% מסך ההכנסות של החברה ממכירת יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע משיפור ניכר במחירי המכירה בשנה האחרונה אשר היו גבוהים מבעבר וכן משיפור ברווחיות של הפרויקטים בביצוע לעומת אשתקד.

(ד) הוצאות מכירה ושיווק

ברבעון השני לשנת 2021 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-2.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-4.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים קיטון של כ-45%. הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו בירידה בשל פתיחה של פרויקט משמעותי לשיווק ברבעון המקביל אשתקד.

(ה) הוצאות הנהלה וכלליות

ברבעון השני לשנת 2021 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ-6.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-5.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים גידול של כ-25%. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהפרשה למענקים, ועלויות חד פעמיות בגין קרן הריט שהנפקתה בוטלה לאור עסקת מבנה (כ-1.2 מיליוני ש"ח) (לפרטים נוספים בדבר עסקת מבנה וביטול הנפקת קרן הריט ר' סעיף 3.2 להלן). מנגד, בסעיף שכר העבודה חל קיטון הנובע מהתייעלות תפעולית וחיסכון בתקנים וכן ובקיטון בהוצאות משפטיות (כ-580 אלפי ש"ח).

(ו) רווח תפעולי

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח התפעולי לרבעון השני לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-37.3 מיליוני ש"ח לעומת כ-29.5 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של כ-26.4%.

(ז) הוצאות מימון

ברבעון השני לשנת 2021 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-7.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-9.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהוות קיטון של כ-22%. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהיקף האשראי של אגרות החוב של החברה וכן בהיקף האשראי בגין פרויקטים שבליוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהיקפי האשראי נובע מהשלמת פרויקטים ומסירתם.

(ח) רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח הנקי לרבעון השני לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-23 מיליוני ש"ח לעומת רווח נקי של כ-15 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.2 המצב הכספי:

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

2.2.1 להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2021 וליום 31.12.2020:

31/12/2020	30/06/2021	התחייבויות שוטפות	31/12/2020	30/06/2021	נכסים שוטפים
578,909	331,046	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	110,803	55,956	מזומנים ושווי מזומנים
392,491	338,282	אגרות חוב	92,697	107,143	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
82,048	76,996	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	29,186	26,927	חייבים ויתרות חובה
49,957	74,644	זכאים ויתרות זכות	280,269	247,597	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
76,560	227,230	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	1,043,966	1,063,701	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
3,801	3,131	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	784	829	מלאי עבודות בביצוע
182,780	169,981	התחייבויות לבעלי קרקע			
1,366,546	1,221,310		1,557,705	1,502,153	
31/12/2020	30/06/2021	התחייבויות לזמן ארוך	31/12/2020	30/06/2021	נכסים בלתי שוטפים
87,048	87,168	אגרות חוב	37,452	38,302	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
87,048	87,168		1,412	1,420	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
			48,881	52,849	מלאי מקרקעין לבנייה
			101,633	44,189	נדל"ן להשקעה בהקמה
			5,436	5,167	רכוש קבוע, נטו
			9,677	4,346	מיסים נדחים
			3,667	2,988	נכסי זכות שימוש
			56,455	56,067	נכסים בלתי מוחשיים
368,724	399,003	הון עצמי	264,613	205,328	
1,822,318	1,707,481		1,822,318	1,707,481	

2.2.2. להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 30.6.2021 לעומת 31.12.2020:

(א) נכסים שוטפים

לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה והשימושים במזומנים ר' סעיף 2.3 להלן. יתרת המזומנים בגין מזומנים מוגבלים בשימוש מופקדת בחשבונית ליווי של הפרויקטים.

סעיף חייבים ויתרות חובה כולל בתוכו יתרות בגין מוסדות ממשלתיים בסך של כ-7.3 מיליוני ש"ח, יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות בסך של כ-902 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 היח"ד. עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.

(ב) נכסים בלתי שוטפים

הקיטון ביתרת נדל"ן להשקעה בהקמה נובע בעיקרו ממכירת שטחי המסחר בקריית אונו ורמת השרון ב"עסקת מבנה".

הקיטון ביתרות מיסים נדחים נובע בעיקר מרווחים שוטפים של החברה אשר בגינם נרשמו בעבר נכסי מיסים.

(ג) התחייבויות שוטפות

סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים מורכב מאשראי שהועמד לחברה במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות. בסה"כ חל קיטון של כ-248 מיליוני ש"ח הנובע בעיקרו מקידום הבניה בפרויקטים של החברה וקבלת אישורי איכלוס וכן, מגידול במכירות אשר הגביר את קצב ההכנסות ותזרים ההכנסות בפרויקטים השונים של החברה בביצוע.

הגידול בסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות נובע מתשלומים מהותיים שהתקבלו ממכירת יח"ד, בין היתר, במכירה למבנה נדל"ן, אשר טרם הוכרה בגינם ההכנסה על פי מקדם הכרה IFRS15.

(ד) יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2021	
1.13	1.22	יחס שוטף
20.2%	23.3%	יחס ההון לסך המאזן
28.0%	36.3%	יחס הון ל-CAP, נטו*
23.6%	30.4%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע

* יחס הון ל-CAP נטו הינו יחס ההון העצמי שהוא מחולק בסכום ההון העצמי בתוספת אשראי של החברה מכל מקורותיה ובניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

2.3 ניזילות

2.3.1 תזרימי המזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו בכ-231,796 אלפי ש"ח, התזרים החיובי מפעילות שוטפת של החברה לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בקצב גביית התקבולים מרוכשי יח"ד 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 30 ביוני 2020 הסתכמו ב-23,396 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי (מלאי בניינים וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בסך של 25,612 אלפי ש"ח וכן לתשלומים בגין מיסים וריבית בסך של 19,156 אלפי ש"ח בניכוי הרווח התזרימי של החברה בתקופה.

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו בכ- 41,530 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מקיטון במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 40,465 אלפי ש"ח.

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

המזומנים נטו 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 30 ביוני 2021 הסתכמו בכ- 302,359 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 242,603 אלפי ש"ח וכן, פרעון קרן אגרות חוב בסך של כ- 55,000 אלפי ש"ח.

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו ב- 175,206 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקר 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.

2.3.2 מקורות המימון

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי, מהנפקת אגרות חוב לציבור, כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב (לאחר תאריך הדוח הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב נוספת) וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים.

2.3.3 ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2021 שהסתכם בסך של כ- 280,843 אלפי ש"ח ובסך של 319,577 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 ופירעונות 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 הקודמים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 וחוץ 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 היחיד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים 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.

עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל

2.4.

מס' יחיד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח	מס' יחיד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	סה"כ יחיד בפרויקט	כמות פרויקטים	סטטוס הפרויקט
3	104	104	1	פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יחיד בהם טרם הושלמה
808	2,641	3,239	10	פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו
טרם החל שיווק	1,124	1,664	8	פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021
טרם החל שיווק	14,182	18,830	32	פרויקטים בתכנון
	18,051	23,837	51	סה"כ

למועד אישור דוח זה, 10 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. להערכת החברה, במהלך שנת 2021 יושלמו הליכי התכנון והרישוי בגין 2 פרויקטים נוספים בהם החל השיווק, שיאפשרו לחברה להתחיל את פעולות ההקמה והביצוע. פרויקטים אלו כוללים 3,239 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה 2,641 יחיד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,833 יחיד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 798 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 257 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 541 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 3 יחיד בלבד בפרויקט בישראל שהקמתו הסתיימה. החברה פועלת למכירת יחיד אלו.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 8 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לבניה. פרויקטים אלו כוללים 1,664 יחיד (חלקה האפקטיבי של החברה 1,124 יחיד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 566 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 511 מיליוני 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 הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים.

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

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 30.06.2021	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2021	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2021	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
						(באלפי ש"ח)					
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	יהוד מונטסון	100%	299	250	209	422,379	81,295	57,596	23,699	1	2021
		79%									
אוונו וואלי [פינוי בינוי]	קריית אונו	100%	672	456	399	826,900	151,254	119,553	31,701	12	2020-2021
		88%									2021
אאורה במושב - אחיסמך	לוד	95%	217	217	217	307,275	75,540	71,385	4,155	-	2021
אאורה רמת השרון - שלב א'	רמת השרון	18%	240	176	160	346,890	48,243	7,259	40,984	3	2023
אאורה סיטי בחדרה	חדרה	*-	433	411	167	196,558	62,456	-	62,456	7	2024
מתחם הראה [פינוי בינוי]	רמת גן	*-	234	154	126	210,632	30,911	444	30,467	2	2023
אאורה נחל פרט	חדרה	20%	82	82	47	57,490	12,037	772	11,265	11	2022
אאורה בן שמן	לוד	-	500	500	338	489,216	153,021	-	153,021	7	2024
מגרש 210, ח/370	חולון	-	40	36	23	63,069	12,463	-	12,463	2	2023
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]	רמת גן	-	522	359	101	200,776	170,409	-	170,409	1	2025
סה"כ			3,239	2,641	1,787	3,121,185	797,629	257,009	540,620	46	

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

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

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

HIGH הגנים התלויים - יהוד מונסון [פינוי בינוי]

(א)

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. בחודש יוני 2021 התקבלו טפסי 4 כולל אכלוס למגרש 5 אשר בו הוקמו 193 יח"ד. נכון למועד הדוחות מרבית הרוכשים והדיירים המפונים אוכלסו בדירות החדשות. להערכת הנהלת החברה עד לתום השנה תסתיים בניית הפרויקט במלואו ויתקבל טופס 4 לשאר יח"ד והמסחר בפרויקט.

אוננו וואלי - קרית אוננו [פינוי בינוי]

(ב)

ביום 14 בדצמבר 2020 החלה החברה באכלוס שלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי 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 עד לתום שנת 2021.

אאורה במושב (אחיסמד)

(ג)

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה החברה את שיווק כלל 217 יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-101805), הנכלל כאן על דרך ההפניה. החברה צופה שהקמת הפרויקט ואיכלוס הבניינים צפוי להסתיים במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021. בחודש אוגוסט 2021 התקבל טופס 4 לכלל הפרויקט והחברה החלה באיכלוס הבניינים.

אאורה נחל פרת (לשעבר שכונת אחוזה דניה חדרה)

(ד)

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 הסכם ליווי עם מוסד פיננסי.

אאורה בן שמן

(ה)

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

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 ודיפורן לפרויקט.

לאחר תאריך המאזן, ביום, 25 ביולי 2021, החלו עבודות הבנייה של הפרויקט וזאת בהמשך להתקשרות החברה במזכר הבנות מחייב, עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. הפרויקט כולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים.

לפרטים נוספים ר' דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057184), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

אאורה רמת חן - רמת גן

(ו)

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 הרבעון הראשון לשנת 2022. במהלך תקופת הדוח חתמה החברה עם דניה סיבוס בע"מ על מזכר הבנות להקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 101805-01-2020), הנכלל כאן על דרך ההפניה וביום 18 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 037992-01-2021), 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.

פירוט בדבר פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה

2.6

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]*	גבעתיים	168	108	85,382	100%	36
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]*	קריית אונו	301	205	67,976	98%	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	159,710	97%	36
בן שמן מגרש 104	לוד	102	102	33,661	ל.ר.	30
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	24,949	100%	30
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	25,286	ל.ר.	24
מע"ר 3 לוד**	לוד	322	320	111,932	ל.ר.	36
סה"כ		1,664	1,284	565,999		

* במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.
** חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%.

מידע נוסף

2.6.1

ההסתדרות מתחם א' - גבעתיים [פינוי בינוי]

(א)

פרויקט פינוי בינוי בשכונת תל גנים בגבעתיים במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 25 קומות, ובסך הכל כ-168 יח"ד (חלק החברה – כ-108 יח"ד). ביום 1 באוקטובר 2020 הפקידה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים תבי"ע מפורטת למתחם א' (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). התוכנית קיבלה תוקף והחברה פועלת להוצאת היתרי בנייה ולהתחיל בשיווקו במהלך הרבעון השלישי בשנת 2021. כמו כן להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2022. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 107667-01-2020), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]

(ב)

בחודש פברואר 2020 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב את התוכנית למתן תוקף. בשלב זה אושרה בתנאים תוכנית העיצוב למתחם ולפיכך היתרי הבנייה למתחם צפויים להתקבל עד לתום שנת 2021. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2021, ובמקביל לקדם הסכם ליווי עם גורם פיננסי. להערכת החברה, בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2022.

אאורה רמת השרון - שלב ב' [פינוי בינוי]

(ג)

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 בע"מ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר 553-0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 114643-01-2019) וביום 11 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 004399-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה. החברה מקדמת לפרויקט תוכנית עיצוב והיתרי בנייה אשר צפויים להתקבל עד לתום שנת 2021.

ביום 28 ביולי 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להתחיל במהלך החציון הראשון בשנת 2022, בכפוף לקבלת היתרי בנייה, וצפויות להימשך כ-3.5 שנים. יצויין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך החציון הראשון בשנת 2023.

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט, ולהערכת החברה יחל שיווק הפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

לפרטים נוספים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-123729), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(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 118 יח"ד חדשות וכן שטחים מסחריים. ביום 30 במאי 2015 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב אישרה ליתן תוקף לתוכנית של החברה ובעלי הזכויות. כ-90% מבעלי הדירות במתחם חתמו על הסכם פינוי בינוי ולגבי יתרת הדיירים מתנהל משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם מחייב. תוכנית העיצוב של הפרויקט אושרה והחברה מקדמת הוצאת היתרי הבניה לפרויקט אשר צפויים להתקבל במהלך החציון הראשון לשנת 2022.

להערכת החברה שיווק הפרויקט יחל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 ועוד יצויין כי החברה חתמה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט.

(ה) בן שמן מגרש 104

בחודש ינואר 2021 נחתם הסכם בין אחיסמך - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המושב**") לבין החברה, במסגרתו מכר המושב את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז במסגרת תכנית 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. בחודש אוגוסט 2021 השלימה החברה את רכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל לרבות תשלום הוצאות הפיתוח וכן תשלום מלוא התמורה למושב אחיסמך. להערכת הנהלת החברה שיווק הפרויקט יחל עד לתום השנה הנוכחית והיתרי הבניה צפויים להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ר' דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007366) וביום 19 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-067417), הנכללים 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 יח"ד וייבנו תחתן 85 יח"ד בבניין יוקרתי בגובה של 15 קומות בתמהיל של דירות 3, 4 ו-5 חדרים טיפוסיות, פנטהאוזים ודירות גן. התב"ע של הפרויקט בתוקף והחברה מקדמת היתרי בנייה סופיים, אשר צפויים להתקבל במהלך החציון הראשון בשנת 2022. בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

(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 יח"ד, 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 הרביעי בשנת 2021. שיווק הפרויקט יחל ברבעון הרביעי לשנת 2021.

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

החברה מחזיקה, יחד עם שותפים (חלק החברה 51%) במקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. ביום 11 ביולי 2021 פרסמה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז את החלטתה בדבר אישור סופי למתן תוקף לתוכנית להגדלת זכויות משמעותית במתחם. במסגרת האישור הסופי של התכנית, הוגדלו הזכויות הקיימות של ק.מ.א. במתחם מ-160 יח"ד ו-500 מ"ר שטחי מסחר ל-322 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה לקדם בקשות להיתרי בנייה על המתחם שיכללו הקלות (בסמכות ועדה מקומית) בכמות יח"ד בפרויקט, כך שלהערכת החברה יוקמו בפרויקט כ-360 יח"ד ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה.

במקביל לאישור האמור, בכוונת החברה לקדם היתר בניה לפרויקט, לקדם הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ולהיערך לשיווק במהלך השנה הקרובה.

לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 103855-01-2019), ביום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 073824-01-2020) וביום 12 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 051697-01-2021), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

2.7.

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%
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]***	נס ציונה	716	445	86%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]***	נס ציונה	901	573	85%
ויצמן 48-52 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	83%
הוד השרון – מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	192	144	83%
גבעתיים – רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	577	403	81%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	536	402	79%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	950	734	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,780	1,493	74%
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]****	תל אביב	299	155	72%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	64%
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	62%
דרך בית לחם [פינוי בינוי]	ירושלים	192	128	60%
בן צבי – שמורק, נתניה	נתניה	1,560	1,168	60%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	54%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	52%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
מתחם שזר [פינוי בינוי]	תל אביב	520	344	50%
המעפילים 61-63, חולון	חולון	210	146	50%
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	45%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	576	432	44%
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]***	חולון	325	209	35%
הרצליה – מתחם נווה ישראל [פינוי בינוי]	הרצליה	450	318	33%
ידידיה - קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,066	29%
רוטשילד [פינוי בינוי]***	ראשון לציון	782	479	10%
מתחם ש.ה.ל, לוד ****	לוד	620	620	ל.ר.
עסקת קומבינציה - נתניה	נתניה	220	150	ל.ר.
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	מושב כרכום	200	200	ל.ר.
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	טרם החל
הראה 84-88 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	טרם החל
קריית משה – רחובות	רחובות	1,080	900	טרם החל
סה"כ		18,830	14,182	

* 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.

***** הפרויקט כולל בנוסף שטחי תעסוקה ומסחר של כ-25,000 מ"ר.

מתחם המפעילים 61-63, חולון

(א)

בחודש אפריל 2021, נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם רחוב המפעילים 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: 2021-01-070386). נכון למועד אישור הדוחות החתימה החברה כ-50% מדיירי המתחם על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

בן צבי – שמורק, נתניה

(ב)

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי לקידום פרויקט פינוי-בינוי בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-395, 362-370 בגוש 7932) (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט יהרסו 392 יח"ד הקיימות הבנויות במבנים ישנים בני 3-4 קומות, ובמקומם צפויה החברה להקים פרויקט חדש עם 11 בנייני מגורים מודרניים בני 9-40 קומות שיכללו כ-1,560 יח"ד (כ-1,168 יח"ד לשיווק על ידי החברה) בתמהיל מגוון של 6-3 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, שטחי מסחר, תעסוקה, חניון תת קרקעי, פארק מרכזי ומוסדות ציבור.

החברה מקדמת תוכנית חדשה למתחם אשר נעשית בשיתוף עם עיריית נתניה ולמיטב ידיעת החברה תואם לצרכי העיר ומדיניות העירייה.

נכון למועד פרסום דוח זה חתומים כ-60% מבעלי היח"ד הקיימות על הסכם פינוי-בינוי והחברה פועלת, במקביל לקידום התב"ע, להמשך החתמת יתרת בעלי היח"ד הקיימות על הסכמי פינוי הבינוי.

יובהר כי החברה תהיה בעלת הזכויות המלאה בפרויקט (100%) כאשר הצד השלישי אשר פעל עד כה לקידום הפרויקט, יהיה זכאי לתקבולים עתידיים ממכירת יח"ד בפרויקט.

קריית משה – רחובות

(ג)

בחודש יוני 2021 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות יום הכיפורים והורוביץ, בפאתי שכונת קריית משה בעיר רחובות (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הפרויקט" ו"המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 180 יח"ד קיימות בבניינים ישנים שבמתחם, ותחתם תוקם שכונה של כ-1,080 יח"ד במגדלי מגורים מודרניים בני 18-10 קומות, פיתוח סביבתי ומבני ציבור חדשים. החברה פועלת להרחבת המתחם עם בניינים סמוכים, כך שהפרויקט הסופי עשוי לכלול כ-1,350 יח"ד.

הפרויקט הינו חלק מתוכנית מאושרת (תמל/1086) משנת 2019 (להלן בסעיף זה: "התוכנית").

כ-330 מיחידות הדיור החדשות ייבנו במתחם, והיתרה תיבנה במגרשים הכלולים בתוכנית, אשר יוקצו לחברה בהנחה על ידי רשות מקרקעי ישראל (קרקע משלימה). במסגרת התוכנית יבוצע פינוי-בינוי לכלל השכונה, יבוצע טיפול כולל בתשתיות ובפיתוח, יוקמו מרכזי מגורים ותעסוקה, ישודרגו מחלפים ותוקם תחנת רכבת (מתארית).

לאור העובדה שלפרויקט תוכנית מאושרת מתכונת החברה לפעול מיידית להחתמת כלל דיירי המתחם ולקדם תכנון לקראת הגשת בקשה להיתרי בניה בשנה הקרובה.

מתחם ש.ה.ל – לוד

(ד)

ביום 25 באוגוסט 2021, התקשרה החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים לרכישת כל הזכויות במגרשים 106, 107 ו-111 (להלן בסעיף זה: "המגרשים") בשטח של כ-15 דונם עפ"י תוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים מסתכמת לסך כולל של כ-175 מיליוני ש"ח בתוספת היטל השבחה והוצאות נוספות המוערכות יחד בכ-45-35 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה, שנקבעה לחודש ינואר 2022.

רכישת המגרשים בשלב זה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה ולקראת השלמתה בכוונת החברה לבחון חלופות שונות, לרבות, ולא רק, מימון בנקאי/גיוס הון או חוב לטובת העסקה/ בחינת הכנסת משקיעים או שותפים לעסקה.

המגרשים מהווים חלק מתוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). על פי התוכנית, המגרשים מיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה בשטח בניה עילי (עיקרי ושירות) כולל של כ- 120,000 מ"ר. בהתאם, בכוונת החברה להקים על המגרשים בנייני מגורים שיכללו 620 יח"ד, וכן כ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). לאור העובדה שלפרויקט תוכנית מאושרת, בכוונת החברה לפעול בהקדם להשלמת העסקה מול המוכר ולקידום הוצאת היתרים לפרויקט. במסגרת הבקשה להיתרי הבנייה מתכוונת החברה לבקש הקלה כמותית, בסמכות ועדה מקומית, לתוספת של כ-100 יח"ד נוספות.

להערכת החברה, שיווק הפרויקט יחל במהלך שנת 2022.

לפרטים נוספים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-071044), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד 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 וחוץ בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים 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.

גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

2.8

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.

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

3.1. העלאת דירוג החברה ואגרות החוב

עד ליום 17 ביוני 2021 אגרות החברה ואגרות החוב של שהנפיקה החברה דורגו על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). ביום 29 ביוני 2020 קבעה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב שהנפיקה החברה ברמת ilBBB עם תחזית שלילית בשל תלות במימוש התכניות העסקיות והפיננסיות של החברה כדי לעמוד ביחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג. ביום 17 ביוני 2021 החברה החליטה על החלפת חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג אגרות החוב על ידי מעלות תדורג החברה וידורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). החברה הודיעה למעלות על סיום ההתקשרות עימה, והחל ממועד זה מעלות לא צפויה לדרג את החברה או את אגרות החוב שלה. במסגרת דוח הדירוג של מידרוג אשר פורסם ביום 17 ביוני 2021, אישרה מידרוג מתן דירוג Baa1.II באופן יציב לחברה. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת (נואצי' אחד) לעומת הדירוג האחרון של מעלות.

הנהלת החברה סבורה כי המתודולוגיה על פיה פועלת מידרוג תואמת יותר את המודל העסקי של החברה כחברה שתחום עיסוקה העיקרי הוא יזמות נדל"ן למגורים, ועל כן מידרוג מתאימה יותר לדרג את החברה ואת אגרות החוב שלה.

לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040255) וביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040246), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בעקבות העלאת הדירוג כאמור, הופחת שיעור הריבית השנתית שנושאת היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה. לפרטים ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040261), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

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

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 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:

פרויקט אאורה בן שמן	– 80 יח"ד וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר
פרויקט אאורה רמת השרון (שלב א' וב')	– 50 יח"ד וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר
פרויקט אאורה סיטי בחדרה	– 50 יח"ד
פרויקט אאורה רמת חן	– 80 יח"ד
פרויקט אונו ואלי (שלב ב')	– 30 יח"ד וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר
זכויות במעונות סטודנטים בקריית אונו	– 69 יחידות מגורים להשכרה

יצויין כי לחברה צפוי רווח הוני ממכירת מעונות הסטודנטים אשר מסתכם לסך של כ-19 מיליוני ש"ח. היות ומכירת מעונות הסטודנטים כפופה למספר אישורים, אשר טרם התקבלו למועד חתימת דוחות כספיים אלה, ולכן טרם נרשם הרווח בגין מכירת המעונות בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2021. להערכת הנהלת החברה כל האישורים צפויים להתקבל במהלך הרבעון השלישי, ומשכך תשלם החברה את עסקת מכירת המעונות ותכיר ברווח בגין מכירה זו בדוחותיה הכספיים ליום 30.09.2021.

יתרת מכירת יח"ד ושטחי המסחר האיצה את ההכרה בהכנסה בפרויקטים שבביצוע ותרמה לגידול ברווח הגולמי של החברה ברבעון הנוכחי. כמו כן תזרים המזומנים שנבע ממכירת הנכסים הנמכרים תרם לירידה משמעותית באשראי של החברה בפרויקטים שבליוויו. 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: 0039309-01-2021), התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

3.3 חלוקת זיבידנ

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 הזיבידנ כאמור, אשר שולם ביום 6 במאי 2021. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 0039333-01-2021), ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 0043473-01-2021) וביום 18 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 0065103-01-2021--2021-01-065109), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

3.4 הנפקת ניירות ערך

לאחר תאריך המאזן, בחודש ביולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 0057961-01-2021) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה ט"ז"). אגרות החוב (סדרה ט"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Baa1.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-75,639 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ט"ז) עומדת לפירעון בתשעה תשלומים חצי-שנתיים החל מיום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 11.10% מהקרן כל אחד (להוציא התשלום התשיעי והאחרון ביום 30 בספטמבר 2021 בשיעור של 11.20% מהקרן). שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט"ז) הינה 3.50%. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 0058621-01-2021), וכן ביאור 3 (י"ד) לדוחות הכספיים לרבעון השני, ודוח הצעת המדף לסדרה ט"ז (לרבות נספחי ותוספותיו), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ט"ז), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

יחס חוב פיננסי ל-Cap			מגבלה על נטילת הלוואות סולו – מקסימום חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) מסך המאזן המאוחד	הון עצמי (מיליון ש"ח)		
סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית		סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (למשך תקופה העולה על שני רבעונים)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (למשך תקופה העולה על שני רבעונים)
75%	77%	78%	23%	335	320	300

3.5 הגשת בקשה לתובענה ייצוגית נגד החברה

בחודש יולי 2021 הוגשה נגד החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ללא כל פניה מוקדמת, בקשה לאישור תובענה ייצוגית. עניינה של התובענה בטענה, כי החברה אינה מנגישה, לכאורה, את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "מערכות המגנ"א והמא"י"), בניגוד, לכאורה, להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013. הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נמנעה או צומצמה אפשרותם לקבל מידע מהמסמכים שהוגשו על ידי החברה במסגרת דיווחיה במערכות המגנ"א והמא"י, בשל היעדר הנגשת המסמכים הנ"ל לפי הוראות הדין, החל מיום 26 באוקטובר 2017 ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה. התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ-5 מיליוני ש"ח. מכתב התביעה ומעיון בפנקס התובענות הייצוגיות עולה כי התובע הגיש תביעות דומות כנגד חברות ציבוריות רבות נוספות בשבועות האחרונים. החברה לומדת את הטענות המפורטות בבקשה, וטרם הגישה את תשובתה לתובענה.

3.6 בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. החברה מנהלת בימים אלה הליכי גישור עם התובעים מחוץ לכותלי בית המשפט על מנת להביא לסיום את כל המחלוקות בין הצדדים.

4. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוי סייבר, סיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר ערן מגור, הינו האחראי על ניהול סיכוני 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 סיכוני השוק

4.2.1. 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 30 ביוני 2021 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 2% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.17% בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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 30 ביוני 2021 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 1% לעומת ירידה בשיעור של כ- 0.45% בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.4. 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.

4.2.5. 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 סיכוני שוק

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי הצמדה של התקשרויותיה ובסיסי הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב החזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

4.3.1. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

4.3.2. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 24 ד. לדוחות הכספיים לשנת 2020.

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת מאגרי מידע שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד 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 יעוצה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני 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 לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2020 ביחס לאגרות החוב של החברה.

5.1 דירוג

לפרטים על החלפת חברת הדירוג והעלאת דירוג החברה ואגרות החוב שהנפיקה ר' סעיף 3.1 לעיל.

5.2 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 חוב פיננסי ל-Cap	יחס חוב פיננסי ל-Cap	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.6.2021	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי	ליום 30.6.2021	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד*	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי**	
-	-	204%	205%	140%	405	150	140	140	י'
65.1%	85%	200%	157%	125%		225	215	200	יב
65.1%	83%	130%	132%	125%		250	225	200	יד
63.3%****	82%	142%	143%	130%		250	230	220	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 30 ביוני 2021 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הני"ל. כמו כן, החברה מעריכה כי למשבר הקורונה לא תהיה השפעה על יכולת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

5.3 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחרי

לפרטים בדבר הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת ראה סעיף 3.3 לעיל.

5.3.1 פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחרי

5.3.1.1 ביום 30 ביוני 2021 פרעה החברה סך של 58,465 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה. יתרת הערך הנקוב של סדרת אג"ח י"ד לאחר הפרעון הינה 55,000,000 אשר צפויה להיפרע במהלך שנת 2022.

5.3.1.2 ביום 1 באוגוסט 2021 פרעה החברה סך של 20,542 אלפי ש"ח בגין פירעון קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה. יתרת הערך הנקוב של סדרת אג"ח י"ב לאחר הפרעון הינה 72,000,000 אשר צפויה להיפרע במהלך השנים 2022-2023.

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

6.1 **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.

6.2 **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח תקופתי לשנת 2020. ביום 25 ביולי 2021 חדלה גב' נאוה שפר לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה לאחר כהונה בת 9 שנים.

ביום 12 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של פרופ' לימור עציוני כדירקטורית חיצונית בחברה. פרופ' עציוני היא בעלת כשירות מקצועית, כמשמעות המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחינים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005.

6.3 **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.

29 באוגוסט, 2021

תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה¹

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	62,300		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,779	20,015	20,676	22,248		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
9,854	93,282	107,184	131,094		עלויות מצטברות בגין בניה
6,044	6,044	6,044	6,044		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
91,505	181,641	196,204	221,686		סה"כ עלות מצטברת
57,023	20,550	4,490	178		סה"כ עלות מצטברת בספרים
4,360	4,599	4,607	1,844		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
7,639	1,342	910	550		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
126,650	43,640	30,229	10,319		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
138,649	49,581	35,746	12,713		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
18%	70%	85%	95%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021	2021		מועד השלמת בנייה צפוי

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
19	27	-	-	-	יח"ד (כמות)
10,699	3,169	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
12.1	12.2	-	-	-	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
190	217	217	217	217	יח"ד (כמות)
22,120	25,289	25,289	25,289	25,289	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
12	12.0	12.0	12.0	12.0	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
302,069	305,261	307,275	309,562	309,562	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
266,225	305,261	307,275	309,562	309,562	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
88%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27	-	-	-	-	יח"ד (כמות)
3,169	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)

1. 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.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
6,767	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח 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

2. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח				
		רבעון 1	רבעון 2					
244,670	260,686	263,131	268,226		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה			
102,380	123,441	127,129	128,385		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות			
139,564	325,190	368,514	393,408		עלויות מצטברות בגין בניה			
4,612	4,612	4,612	4,612		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)			
491,226	713,929	763,386	794,631		סה"כ עלות מצטברת			
250,287	173,411	167,850	113,707		סה"כ עלות מצטברת בספרים			
25,228	12,023	10,554	5,108		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)			
16,499	6,123	3,494	1,903		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)			
278,004	95,198	54,982	47,640		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)			
-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)			
319,731	113,344	69,030	54,651		סה"כ עלות שנותרה להשלמה			
25%	60%	66%	100%	77%	100%	88%	100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']

2.2. שיווק הפרויקט:

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
26	20	5	2	7	יח"ד (כמות)
2,971	2,552	688	282	970	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	672	672	שטח מסחר (מ"ר)
19.34	20.6	22.0	22.5	22.5	יח"ד
-	-	-	41.2	41.2	שטחי מסחר
199	216	220	222	222	יח"ד (כמות)
20,433	22,682	23,250	23,532	23,532	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	672	672	שטחי מסחר
18.6	18.8	18.9	18.9	18.9	יח"ד
-	-	-	41.2	41.2	שטחי מסחר
506,372	506,526	508,526	508,861	508,861	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
393,483	438,427	451,079	457,332	457,332	שיעור השיווק של הפרויקט (סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי))

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
78%	87%	89%	90%	90%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27	10	6	4	4	יח"ד (כמות)
3,616	1,367	799	517	517	יח"ד (מ"ר)
672	672	672	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
73,494	53,505	46,629	41,830	41,830	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
793/6	840/6	282/2	299/2	299/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
21	23	22	23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
37	43	5	34	39	יח"ד (כמות)
4,528	5,042	507	2,692	3,199	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	443	443	שטח מסחר (מ"ר)
20.4	20.7	21.9	20.2	20.2	יח"ד
-	-	-	41.7	41.7	שטחי מסחר
96	138	143	177	177	יח"ד (כמות)
9,680	14,734	15,241	17,933	17,933	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	443	443	שטחי מסחר
19.77	20.1	20.18	20.18	20.18	יח"ד
-	-	-	41.7	41.7	שטחי מסחר
497,178	503,343	509,660	532,578	532,578	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
192,566	298,271	311,101	369,568	369,568	שיעור השיווק של הפרויקט
39%	59%	61%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
134	92	87	53	53	יח"ד (כמות)
14,213	9,159	8,652	5,960	5,960	יח"ד (מ"ר)
443	443	443	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
144,686	128,726	136,601	116,784	116,784	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
1110/10	507/5	2,464/32	1,110/10	1,110/10	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
20	22	20	23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

3. פרויקט אאורה מגרש מכבי - חדרה

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
85,686	86,636	87,774	105,393	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,950	7,718	8,038	13,728	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
527	4,830	4,830	4,120	עלויות מצטברות בגין בניה
6,580	10,325	10,880	12,656	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
99,743	109,510	111,523	135,897	סה"כ עלות מצטברת
99,743	109,510	101,913	126,528	סה"כ עלות מצטברת בספרים
15,846	12,515	11,377	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
79,556	85,411	84,916	67,247	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
324,400	330,351	330,351	332,958	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
1,467	711	156	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
421,269	428,986	426,799	400,205	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

3.2 **שיווק הפרויקט:**

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל		
31	33	4	56	60	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,771	3,125	602	4,903	5,505	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
12.5	12.9	12	14	14	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
80	112	113	167	167	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,446	9,496	9,830	14,543	14,543	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
12.7	12.6	12.7	13.1	13.1	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
619,177	618,291	618,291	637,291	637,291	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
82,900	121,110	127,708	196,558	196,558	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
13%	20%	21%	31%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
331	299	298	244	244	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
33,783	30,733	31,071	26,358	26,358	יח"ד (מ"ר)	
3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	שטחי מסחר (מ"ר)	
86,389	88,059	88,488	87,503	87,503	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)	
958/10	102/1	4,626/52	607/7	607/7		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
12.7	14	13	15	15		

4. **פרויקט אורה בן שמן?**

4.1 **עלויות שהושקעו בפרויקט:**

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
8,103	156,912	157,053	235,309	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,051	8,666	11,639	13,740	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
949	2,508	3,648	8,816	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
12,103	168,086	172,340	257,865	סה"כ עלות מצטברת
12,103	168,086	172,340	257,865	סה"כ עלות מצטברת בספרים
221,519	72,710	72,569	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
62,266	56,650	53,749	48,600	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
356,351	356,351	356,351	400,351	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)
643,187	487,203	483,021	448,951	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
78,310	84,747	84,747	85,364	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
58,511	64,713	72,094	72,905	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
7,630	13,058	18,674	27,718	עלויות מצטברות בגין בניה
4,554	4,769	4,769	4,769	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
149,005	167,287	180,284	190,757	סה"כ עלות מצטברת
139,993	144,060	143,987	133,420	סה"כ עלות מצטברת בספרים
13,722	10,394	13,083	12,584	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
27,403	22,935	15,685	15,358	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
132,487	148,369	143,161	136,812	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
173,612	181,698	171,929	164,754	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
7%	11%	14%	18%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
2024	2024	רבעון 1	רבעון 2	
		2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

.4.2

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
154	90	21	83	104	יחיד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,066	9,314	2,063	8,239	10,302	יחיד (מ"ר)	
-	-	-	1,800	1,800	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
14.6	14.7	16.1	13.5	13.5	יחיד	
-	-	-	20.4	20.4	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
154	244	257	338	338	יחיד (כמות)	
15,066	24,379	25,241	33,246	33,246	יחיד (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	1,800	1,800	שטחי מסחר	
14.6	14.3	15.1	14.7	14.7	יחיד	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	-	20.4	20.4	שטחי מסחר	
799,837	799,837	799,837	859,837	859,837	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
219,750	349,410	380,481	489,216	489,216	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
27%	44%	48%	57%	57%	יחיד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
346	256	235	162	162	יחיד (מ"ר)	
37,286	28,133	26,181	18,177	-	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
1,800	1,800	1,800	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
8,778	94,657	90,358	111,149	111,149	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
1837/6	1793/18	7,948/80	700/7	700/7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	
14	16	13	17	17		

עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	
30,974	31,399	31,399	31,399	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,802	2,047	2,197	2,498	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
5,972	6,600	7,163	7,727	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
37,297	40,046	40,759	41,624	סה"כ עלות מצטברת
37,297	40,047	40,759	41,624	סה"כ עלות מצטברת בספרים
6,398	5,972	5,972	7,166	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
14,213	13,698	13,549	14,018	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
50,447	50,447	50,447	52,490	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,420	-	-	1,999	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
72,478	70,117	69,968	75,673	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרוייקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2		
3	10	3	41	44	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
260	1,216	347	4,441	4,788	יחיד (מ"ר)
-	-	-	750	750	שטח מסחר (מ"ר)
20.3	21.7	22.4	22.0	22.0	יחיד
-	-	-	36.2	36.2	שטחי מסחר
110	117	119	160	160	יחיד (כמות)
10,001	10,908	11,183	15,624	15,624	יחיד (מ"ר)
-	-	-	750	750	שטחי מסחר
20.7	20.9	20.9	21.2	21.2	יחיד
-	-	-	36.2	36.2	שטחי מסחר
393,118	407,272	414,393	424,443	424,443	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במטבע מסחרי)
214,553	235,268	243,243	346,890	346,890	שיעור השיווק של הפרוייקט
					סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע מסחרי)
66	59	57	16	16	יחיד (כמות)
7,970	7,063	6,788	2,347	2,347	יחיד (מ"ר)
750	750	750	-	-	750
74,459	74,459	74,459	34,855	34,855	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
377/3	347/3	5,582/52	393/3	393/3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)
23	22	22	25	25	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	רבעון 2		
30,974	31,399	31,399	31,399		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,802	2,047	2,197	2,498		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה
5,972	6,600	7,163	7,727		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
37,297	40,046	40,759	41,624		סה"כ עלות מצטברת
37,297	40,047	40,759	41,624		סה"כ עלות מצטברת בספרים
6,398	5,972	5,972	7,166		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
14,213	13,698	13,549	14,018		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
50,447	50,447	50,447	52,490		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,420	-	-	1,999		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
72,478	70,117	69,968	75,673		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%	0%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי

6.2. שיווק הפרוייקט:

טרם הוחל שיווק הפרוייקט.

7. פרויקט חולון 210/370

7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2		
26,358	26,358	26,358	26,358		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
903	3,563	3,806	4,511		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה
3,875	5,474	5,854	6,353		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
31,136	35,395	36,018	37,222		סה"כ עלות מצטברת
31,136	35,394	36,076	37,222		סה"כ עלות מצטברת בספרים
605	605	605	740		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,497	7,064	6,746	8,208		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
36,700	36,700	36,700	41,550		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
542	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
47,344	44,369	44,051	50,498		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%	0%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022		מועד השלמת בנייה צפוי

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
4	16	-	3	3	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
644	2,127	-	382	382	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
19.4	18.9	-	23.63	23.63	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
4	20	20	23	23	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
644	2,771	2,771	3,153	3,153	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
19.4	19.0	19.0	19.6	19.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
91,932	92,532	92,532	96,882	96,882	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
12,522	52,763	53,194	63,069	63,069	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
14%	57%	57%	65%	65%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
32	16	16	13	13	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
4,238	2,111	2,111	1,729	1,729	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
26,894	15,212	15,312	12,991	12,991	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
832/6	-	382/3	246/2	246/2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)	
19	-	24	22	22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	



פרק ב'

דו"חות כספיים

דו"ח רבעון שני לשנת 2021

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 10,966 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 385 אלפי ש"ח וכ- 170 אלפי ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
29 באוגוסט, 2021.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

110,803	20,790	55,956	מזומנים ושווי מזומנים
92,697	108,684	107,143	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
29,186	53,045	26,927	חייבים ויתרות חובה
280,269	239,330	247,597	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,043,966	1,023,507	1,063,701	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
784	784	829	ומקרקעין לבנייה
			מלאי עבודות בביצוע
<u>1,557,705</u>	<u>1,446,140</u>	<u>1,502,153</u>	

נכסים לא שוטפים

37,452	35,772	38,302	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,412	1,401	1,420	המאזני
48,881	54,066	52,849	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
101,633	91,505	44,189	מלאי מקרקעין לבנייה
5,436	5,626	5,167	נדל"ן להשקעה בהקמה
9,677	19,255	4,346	רכוש קבוע, נטו
3,667	4,151	2,988	מיסים נדחים
56,455	56,842	56,067	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
<u>264,613</u>	<u>268,618</u>	<u>205,328</u>	
<u>1,822,318</u>	<u>1,714,758</u>	<u>1,707,481</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
578,909	434,332	331,046
392,491	415,310	338,282
82,048	76,265	76,996
49,957	43,964	74,644
76,560	61,915	227,230
3,801	4,315	3,131
182,780	234,987	169,981
1,366,546	1,271,088	1,221,310
87,048	125,808	87,168
87,048	125,808	87,168
47,309	47,309	47,309
453,333	424,208	453,333
(38,116)	(38,726)	(38,848)
19,766	19,766	19,766
-	1,589	-
554	554	554
19,174	23,577	19,174
(133,279)	(160,405)	(102,268)
368,741	317,872	399,020
(17)	(10)	(17)
368,724	317,862	399,003
1,822,318	1,714,758	1,707,481

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
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
כתבי אופציה
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
רכיב הוני באגרות חוב להמרה
יתרת הפסד

זכויות שאינן מקנות שליטהסה"כ הון

29 באוגוסט, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריוןעו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"לערן מגור
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
* 888,758	* 179,213	228,614	* 393,763	428,742	הכנסות
* 213,415	* 168,348	52,747	* 168,348	52,747	הכנסות ממכירת דירות
3,202	759	732	1,605	1,459	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר
					הכנסות משכר דירה
1,105,375	348,320	282,093	563,716	482,948	סה"כ הכנסות
* (771,154)	* (155,971)	(191,796)	* (345,615)	(361,668)	עלות הדירות שנמכרו
* (203,885)	* (153,152)	(48,461)	* (153,152)	(48,461)	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו
130,336	39,197	41,836	64,949	72,819	רווח גולמי
(15,688)	(4,305)	(2,423)	(10,414)	(4,314)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(24,329)	(5,106)	(6,430)	(12,269)	(11,868)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,616)	(241)	-	(1,013)	(63)	הוצאות אחרות
					התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
7,439	-	4,400	-	5,589	בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי
					בניינים וקרקעות למכירה
96,142	29,545	37,383	41,253	62,163	רווח תפעולי
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
772	97	177	293	387	לפי שיטת השווי המאזני
					הכנסות (הוצאות) מימון
11,212	2,618	1,921	4,396	4,608	הכנסות מימון
(50,946)	(12,564)	(9,642)	(26,240)	(21,494)	הוצאות מימון
(39,734)	(9,946)	(7,721)	(21,844)	(16,886)	
57,180	19,696	29,839	19,702	45,664	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(15,046)	(4,699)	(6,766)	(4,687)	(10,440)	מיסים על ההכנסה
42,134	14,997	23,073	15,015	35,224	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
664	(180)	(394)	54	(732)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
42,798	14,817	22,679	15,069	34,492	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				

רווח (הפסד) מיוחס ל:

42,143	14,999	23,073	15,017	35,224
(9)	(2)	-	(2)	-
<u>42,134</u>	<u>14,997</u>	<u>23,073</u>	<u>15,015</u>	<u>35,224</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:

42,807	14,819	22,679	15,071	34,492
(9)	(2)	-	(2)	-
<u>42,798</u>	<u>14,817</u>	<u>22,679</u>	<u>15,069</u>	<u>34,492</u>

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>0.193</u>	<u>0.070</u>	<u>0.0952</u>	<u>0.071</u>	<u>0.1452</u>
<u>0.186</u>	<u>0.070</u>	<u>0.0952</u>	<u>0.071</u>	<u>0.1452</u>

רווח (הפסד) בסיסי

רווח (הפסד) מדולל

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	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
באלפי ש"ח										
368,724	(17)	368,741	(133,279)	19,174	19,766	(38,116)	554	453,333	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
35,224	-	35,224	35,224	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(732)	-	(732)	-	-	-	(732)	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
34,492	-	34,492	35,224	-	-	(732)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(4,213)	-	(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
399,003	(17)	399,020	(102,268)	19,174	19,766	(38,848)	554	453,333	47,309	יתרה ליום 30 ביוני 2021

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	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין בלתי מבוקר באלפי ש"ח	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 31 בדצמבר 2019
15,015	(2)	15,017	15,017	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
54	-	54	-	-	-	54	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
15,069	(2)	15,071	15,017	-	-	54	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
17,343	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	הנפקת מניות (*)
1,589	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (*)
2,599	-	2,599	-	(358)	-	-	-	-	2,957	-	המרת אגרות חוב להמרה למניות
317,862	(10)	317,872	(160,405)	23,577	19,766	(38,726)	1,589	554	424,208	47,309	יתרה ליום 30 ביוני 2020

* לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 77 אלפי ש"ח.

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	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
באלפי ₪										
380,537	(17)	380,554	(121,128)	19,174	19,766	(38,454)	554	453,333	47,309	<u>יתרה ליום 31 במרץ 2021</u>
23,073	-	23,073	23,073	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
(394)	-	(394)	-	-	-	(394)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
22,679	-	22,679	23,073	-	-	(394)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(4,213)	-	(4,213)	(4,213)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
<u>399,003</u>	<u>(17)</u>	<u>399,020</u>	<u>(102,268)</u>	<u>19,174</u>	<u>19,766</u>	<u>(38,848)</u>	<u>554</u>	<u>453,333</u>	<u>47,309</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 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	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר											
באלפי ש"ח											
284,113	(8)	284,121	(*) (175,404)	23,577	19,766	(38,546)	-	554	406,865	47,309	יתרה ליום 31 במרץ 2020
14,997	(2)	14,999	14,999	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
(180)	-	(180)	-	-	-	(180)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
14,817	(2)	14,819	14,999	-	-	(180)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
17,343	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	הנפקת מניות (*)
1,589	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (*)
<u>317,862</u>	<u>(10)</u>	<u>317,872</u>	<u>(160,405)</u>	<u>23,577</u>	<u>19,766</u>	<u>(38,726)</u>	<u>1,589</u>	<u>554</u>	<u>424,208</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

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	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2020	2021	2020	2021	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
					אלפי ש"ח
42,134	14,997	23,073	15,015	35,224	רווח לתקופה
<p>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</p> <p><u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u></p> <p>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הוצאות (הכנסות) מימון, נטו התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה</p>					
(772)	(97)	(177)	(293)	(387)	
3,832	952	971	1,901	1,945	
15,046	4,699	6,766	4,687	10,440	
2,746	821	369	1,730	775	
(7,439)	-	(4,400)	-	(5,589)	
13,413	6,375	3,529	8,025	7,184	
<p>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה, ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דור למכירה ומקרקעין לבניה ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות</p>					
8,855	(11,012)	472	(21,009)	2,318	
86,641	47,627	16,785	92,325	51,960	
(171,145)	(53,342)	56,030	(130,206)	32,672	
(13,389)	(8,885)	142,015	(10,893)	161,788	
(89,038)	(25,612)	215,302	(69,783)	248,738	
<p>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:</p> <p>מיסים ששולמו ריבית ששולמה</p>					
(3,393)	(233)	(3)	(843)	(4)	
(57,830)	(18,923)	(10,105)	(27,732)	(28,573)	
(61,223)	(19,156)	(10,108)	(28,575)	(28,577)	
(94,714)	(23,396)	231,796	(75,318)	262,569	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
<p><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></p> <p>שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה הלוואה לחברה כלולה שינוי בפיקדונות בנאמנות השקעה בנכסים בלתי מוחשיים מקדמה ע"ח מימוש נכס בלתי מוחשי רכישת רכוש קבוע</p>					
13,916	7,450	40,465	(2,071)	(14,446)	
(2,819)	(266)	-	(1,252)	(845)	
(790)	(20)	(325)	(420)	(335)	
(6,035)	-	(5,246)	-	(44)	
(7,419)	(4,364)	-	(5,743)	-	
-	-	6,819	-	6,819	
(728)	(6)	(183)	(283)	(402)	
(3,875)	2,794	41,530	(9,769)	(9,253)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בנייים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			
230,272	31,633	(242,603)	85,697	(247,863)
(2,033)	(488)	(543)	(984)	(1,068)
18,932	18,932	-	18,932	-
98,910	-	-	-	-
23,133	-	-	-	-
-	-	(4,213)	-	(4,213)
(194,008)	(31,960)	(55,000)	(31,960)	(55,000)
175,206	18,117	(302,359)	71,685	(308,144)
(6)	(5)	(11)	-	(19)
76,611	(2,490)	(29,044)	(13,402)	(54,847)
34,192	23,280	85,000	34,192	110,803
110,803	20,790	55,956	20,790	55,956

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
פירעון אגרות חוב

מזומנים, נטו - פעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").
- ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 6 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. 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 וואלי בקריית אונו - 30 יחידות דיור וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
6. זכויות במעונות סטודנטים בקריית אונו - 69 יחידות מגורים להשכרה.

נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלו, טרם התקבלו כלל האישורים למסירת החזקה במעונות הסטודנטים בקריית אונו לחברת מבנה, ולפיכך, טרם רשמה החברה רווח הוני בסך של כ-19 מיליוני ש"ח לפני מיסים בגין מכירת מעונות הסטודנטים.

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.

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

עוד נקבע בהסכם המסגרת כי ככל שיאושר למבנה בתוך 4 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת לפרסם תסקיף 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 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 להשלמת 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 שמו, כך שסך הכל בכוונת אאורה ישראל להקים בפרויקט המורחב 602 יח"ד.

ג. בהמשך לאמור בביאור 7ד/7 (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. 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.

ה. ביום 18 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4,213 אלפי ש"ח, המהווה 0.0173 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון להמליץ לאסיפה כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") ויום התשלום ייקבעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כך שהמועד הקובע לתשלום ייקבע לפחות 5 ימי מסחר לאחר אישור האסיפה הכללית לחלוקת הדיבידנד, והתשלום יבוצע בין יום המסחר החמישי שלאחר היום הקובע לתשלום ליום השלושים שלאחר היום הקובע לתשלום, בכפוף לאישור האסיפה הכללית. דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. במהלך חודש מאי 2021 שילמה החברה את הדיבידנד האמור לעיל.

ו. בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה, לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים, אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. על פי תוכניתיה העתידית, צפויה החברה לבנות כ – 20,000 מ"ר שטחים מסחריים בחלק מהפרויקטים שבכוונת החברה לקדם. המרכזים המסחריים העתידיים ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש, והחברה צופה כי, מחירי השכירות במרכזים המסחריים השכונתיים יעלו בשנים הקרובות והביקוש אליהם יגבר.

ז. ביום 17 ביוני 2021 פרסמה החברה דוח דירוג חדש לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה, מאת חברת הדירוג "מידרוג בע"מ" (להלן: "מידרוג"). על פי דוח זה העניקה מידרוג דירוג של Baa1.il עם אופק יציב. הדירוג המעודכן הינו דירוג הגבוה בדרגה אחת (Notch) מדירוג אגרות החוב במסגרת דוח הדירוג הקודם, של אס אנד פי מעלות גלובל רייטינגס בע"מ, אשר דירגה את אגרות החוב של החברה עד ליום 17 ביוני 2021, שעמד על iBBB עם תחזית דירוג שלילית. בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה מיום 8 באוגוסט 2018, יופחת שיעור הריבית השנתית שתישא

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

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שהוגדל עקב הורדת הדירוג מיום 23 באפריל 2019, בשיעור של 0.25% וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב ללא כל תוספת ובכפוף לעמידה ביתר התנאים הקבועים בשטר הנאמנות לעניין זה. שיעור הריבית השנתית לתקופות הבאות (החל מיום 16 ביוני 2021, ממועד פרסום הדירוג המעודכן של אגרות החוב) הינו 5.4%.

ח. ביום 20 ביוני 2021 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, במתחם הרחובות יום הכיפורים והורוביץ, בפאתי שכונת קריית משה בעיר רחובות (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו - "המתחם"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 180 יח"ד קיימות בבניינים ישנים שבמתחם, ותחתם תוקם שכונה של כ - 1,080 יח"ד במגדלי מגורים מודרניים בני 18-10 קומות, פיתוח סביבתי ומבני ציבור חדשים. החברה פועלת להרחבת המתחם עם בניינים סמוכים, כך שהפרויקט הסופי עשוי לכלול כ - 1,350 יח"ד. הפרויקט בו זכתה החברה, הינו חלק מתוכנית מאושרת (תמל/1086) משנת 2019 (להלן: "התוכנית"). כ - 330 מיחידות הדירוג החדשות ייבנו במתחם, והיתרה תיבנה במגרשים הכלולים בתוכנית, אשר יוקצו לחברה בהנחה על ידי רשות מקרקעי ישראל (קרקע משלימה). במסגרת התוכנית יבוצע פינוי-בינוי לכלל השכונה, יבוצע טיפול כולל בתשתיות ובפיתוח, יוקמו מרכזי מגורים ותעסוקה, ישודרגו מחלפים ותוקם תחנת רכבת (מתארית). לאור העובדה שלפרויקט תוכנית מאושרת מתכוונת החברה לפעול מידית להחתמת כלל דיירי המתחם ולקדם תכנון לקראת היתרי בניה בשנה הקרובה.

ט. בהמשך לאמור בביאור ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, ביום 11 ביולי 2021 פרסמה הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז את החלטתה, בדבר אישור סופי למתן תוקף לתוכנית להגדלת זכויות משמעותיות במתחם מע"ר 3, שיזמה החברה באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 51% (ק.מ.א. מרכז העיר לוד בע"מ (להלן: "ק.מ.א."). במסגרת האישור הסופי של התוכנית, הוגדלו הזכויות הקיימות של ק.מ.א. במתחם מ - 160 יח"ד ו - 500 מ"ר שטחי מסחר ל - 322 יח"ד ו - 5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה לקדם בקשות להיתרי בנייה על המתחם שיכללו הקלות (בסמכות ועדה מקומית) בכמות יח"ד בפרויקט, כך שבפרויקט ייבנו 360 יח"ד ו - 5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה. במקביל לאישור האמור, בכוונת החברה לקדם היתר בניה לפרויקט, לקדם הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי ולהיערך לשיווק במהלך השנה הקרובה. עוד יצוין כי החברה הגיעה להסדרה סופית עם כל המחזיקים הנוספים במקרקעין כך שכיום הקרקע פנויה וזמינה לבנייה.

י. ביום 23 ביוני 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי לקידום פרויקט פינוי-בינוי בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות - 370-362-355, בגוש 7932) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו - "המתחם").

במסגרת הפרויקט יהרסו 392 יח"ד הקיימות, הבנויות במבנים ישנים בני 4-3 קומות, ובמקומם צפויה החברה להקים פרויקט חדש עם 11 בנייני מגורים מודרניים בני 40-9 קומות, שיכללו כ - 1,560 יח"ד (כ - 1,168 יח"ד לשיווק על ידי החברה) בתמהיל מגוון של 6-3 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, שטחי מסחר, תעסוקה, חניון תת קרקעי, פארק מרכזי ומוסדות ציבור. הכנסות החברה בפרויקט צפויות להסתכם לסכום שמעל ל - 2 מיליארד ש"ח. קידום התוכנית החדשה למתחם נעשית בשיתוף עם עיריית נתניה ולמיטב ידיעת החברה תואם לצרכי העיר ומדיניות העירייה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חתומים כ - 60% מבעלי היח"ד הקיימות על הסכם פינוי-בינוי והחברה פועלת, במקביל לקידום התב"ע, להמשך החתמת יתרת בעלי היח"ד הקיימות על הסכמי פינוי הבינוי. יובהר כי החברה תהיה בעלת הזכויות המלאה בפרויקט (100%), כאשר הצד השלישי אשר פעל עד כה לקידום הפרויקט, יהיה זכאי לתקבולים עתידיים ממכירת יח"ד בפרויקט.

יא. בחודש יולי 2021 הוגשה כנגד החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ללא כל פניה מוקדמת, בקשה לאישור תובענה ייצוגית.

עניינה של התובענה בטענה, כי החברה אינה מנגישה, לכאורה, את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "מערכות המגנ"א והמא"ה"), בניגוד, לכאורה, להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013.

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

הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נמנעה או צומצמה אפשרותם לקבל מידע מהמסמכים שהוגשו על ידי החברה במסגרת דיווחיה במערכות המגנ"א והמא"ה, בשל היעדר הנגשת המסמכים הנ"ל לפי הוראות הדין, החל מיום 26 באוקטובר 2017 ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה.

התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח. מכתב התביעה ומעיון בפנקס התובענות הייצוגיות עולה כי התובע הגיש תביעות דומות כנגד חברות ציבוריות רבות נוספות בשבועות האחרונים. החברה לומדת את הטענות המפורטות בבקשה, וטרם הגישה את תשובתה לתובענה.

יב. בהמשך לאמור בביאור 7ד(8) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, ביום 25 ביולי 2021, החלו עבודות הבנייה של פרויקט בן שמן וזאת בהמשך להתקשרות החברה במזכר הבנות מחייב, שנחתם עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את פרויקט אאורה בן שמן. הפרויקט כולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חניה וכ - 1,800 מ"ר שטחי מסחר. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ - 400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ - 3 שנים. לפרויקט ליווי פיננסי חתום עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט. עוד יצוין כי החברה קיבלה אופציה מדניה לביצוע פרויקט נוסף של החברה במתחם (מגרש 104) וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי. בפרויקט הנוסף, יוקמו 102 יח"ד במתחם והחברה צפויה להתחיל בשיווקו ולקבל היתרי בנייה בגינו במחצית השנייה לשנת 2021.

יג. בהמשך לאמור בביאור 7ד(3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, ביום 8 ביולי 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את פרויקט "אאורה רמת השרון (שלב ב)" (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל הקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 448 יח"ד (מתוכם 332 לשיווק של החברה), מרתפי חנייה, שטחי מסחר וגני ילדים בקומת הקרקע. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להתחיל במהלך החציון הראשון בשנת 2022, בכפוף לקבלת היתרי בנייה, וצפויות להימשך כ- 5.3 שנים. להערכת החברה יחל שיווק הפרויקט ב מהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021. יצוין כי דניה מבצעת את שלב א' בפרויקט רמת השרון אשר בנייתו צפויה להסתיים במהלך החציון הראשון בשנת 2023.

יד. בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021. אגרות החוב (סדרה ט"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Baa1.il. תמורת הנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 75,639 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ט"ז) עומדת לפירעון בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, החל מיום 30 בספטמבר 2023, בשיעור של 11.10% מהקרן כל אחד (להוציא התשלום התשיעי והאחרון, ביום 30 בספטמבר 2021, בשיעור של 11.20% מהקרן). שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט"ז) הינה 3.50%. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ט"ז), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ- 300 מיליוני ש"ח, סף מקסימאלי על נטילת הלוואות סולו ביחס של עד 23% מסך המאזן המאוחד ויחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 78%.

טו. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. החברה מנהלת בימים אלה הליך גישור עם התובעים מחוץ לכותלי בית המשפט על מנת להביא לסיום את כל המחלוקות בין הצדדים, נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלה, טרם הסתיים הליך הגישור בין החברה לתובעים.

באור 4: - מגזרי פעילות

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021				
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
482,948	(630)	-	54,836	428,742
5,589	-	-	5,589	-
62,163	(430)	-	10,931	51,662
387				
(16,886)				
(10,440)				
35,224				

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021				
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
282,093	(284)	-	53,763	228,614
4,400	-	-	4,400	-
37,383	(187)	-	9,158	28,412
177				
(7,721)				
(6,766)				
23,073				

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

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020				
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
563,716	(569)	1,605	569	562,111
41,253	(361)	1,605	361	39,648
293				
(21,844)				
(4,687)				
15,015				

סה"כ הכנסות המגזר רווח מגזרי

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יחסו	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
348,320	(238)	759	238	347,561
29,545	(141)	759	141	28,786

סה"כ הכנסות המגזר
רווח מגזרי

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יחסו	אחר (נכסים מניבים)	בנייה למגורים
		מבוקר אלפי ש"ח		

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

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				

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		30 ביוני 2020		30 ביוני 2021	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
		אלפי ש"ח			
499,094	479,539	515,707	541,118	452,734	425,450
499,094	479,539	515,707	541,118	452,734	425,450

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

(*) 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 נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020 וכן, להתחלת מבצע חיסונים במנה השלישית של האוכלוסייה המבוגרת ובסיכון גבוה. להערכת החברה, התפרצות מחודשת של הנגיף והטלת מגבלות נוספות עשויה להשפיע לרעה על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ועד למועד דוח זה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהשלכות נגיף הקורונה, למרות זאת להערכת החברה לא ניתן להעריך באופן מהימן את היקף ההשלכות העתידיות של התפשטות הנגיף או התפרצותו המחודשת על הכלכלה העולמית בכלל והמשק הישראלי בפרט.

29 באוגוסט, 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 29 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 באוגוסט 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 22,936 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 248 אלפי ש"ח ו- 24 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

**ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון**

**בני ברק,
29 באוגוסט, 2021**

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

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

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 30 ביוני 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

74,227	8,881	2,526	מזומנים ושווי מזומנים
1,947	1,868	14,452	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
26,522	22,172	26,462	חייבים ויתרות חובה
10	207	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
595,972	724,594	567,587	הלוואות לחברות מוחזקות
310,339	164,424	408,297	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,009,017</u>	<u>922,146</u>	<u>1,019,324</u>	

נכסים לא שוטפים

115,300	83,675	144,864	השקעות בחברות מוחזקות
1,650	3,398	2,049	מלאי קרקעות לבניה
28,901	27,199	13,536	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,778	-	5,371	מסים נדחים
940	1,089	791	רכוש קבוע, נטו
<u>148,569</u>	<u>115,361</u>	<u>166,611</u>	
<u>1,157,586</u>	<u>1,037,507</u>	<u>1,185,935</u>	

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

189,062	65,256	81,508	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
392,491	415,310	338,282	אגרות חוב
2,246	3,794	11,520	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
21,227	21,689	149,661	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
69,277	69,303	64,008	התחייבויות לבעלי קרקע
4,658	4,658	4,658	יתרות זכות של חברות מוחזקות
22,836	13,492	50,110	זכאים ויתרות זכות
<u>701,797</u>	<u>593,502</u>	<u>699,747</u>	

התחייבויות לא שוטפות

87,048	125,808	87,168	אגרות חוב
-	325	-	מיסים נדחים
<u>87,048</u>	<u>126,133</u>	<u>87,168</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
453,333	424,208	453,333	פרמיה על מניות
-	1,589	-	כתבי אופציה
554	554	554	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(38,116)	(38,726)	(38,848)	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)	(160,405)	(102,268)	יתרת הפסד
<u>368,741</u>	<u>317,872</u>	<u>399,020</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>1,157,586</u>	<u>1,037,507</u>	<u>1,185,935</u>	

ערן מגור	עו"ד יעקב אטרקצ'י	גדי קורן	29 באוגוסט, 2021
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
					הכנסות
26,192	6,810	27,915	18,000	42,633	הכנסות ממכירת דירות
-	-	5,197	-	5,197	הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
49,814	17,189	20,166	18,972	30,197	
76,006	23,999	53,278	36,972	78,027	סה"כ הכנסות
					הוצאות
(25,800)	(6,780)	(24,633)	(17,953)	(37,554)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(4,218)	-	(4,218)	עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,561	-	2,501	-	2,501	הוצאות אחרות
(1,616)	(241)	-	(1,013)	(63)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(2,539)	(716)	(311)	(1,367)	(611)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,551)	(1,201)	(2,293)	(2,830)	(3,616)	
(34,945)	(8,938)	(28,954)	(23,163)	(43,561)	סה"כ הוצאות
41,061	15,061	24,324	13,809	34,466	
					הכנסות (הוצאות) מימון
197	125	41	129	58	הכנסות מימון
(40,873)	(10,069)	(7,762)	(20,839)	(15,318)	הוצאות מימון
39,296	9,289	7,341	20,788	17,527	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(1,380)	(655)	(380)	78	2,267	
39,681	14,406	23,944	13,887	36,733	רווח לפני מיסים על ההכנסה
2,462	593	(871)	1,130	(1,509)	מיסים על ההכנסה
42,143	14,999	23,073	15,017	35,224	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
664	(180)	(394)	54	(732)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
42,807	14,819	22,679	15,071	34,492	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
42,143	14,999	23,073	15,017	35,224	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
289	75	74	140	149	פחת והפחתות
(2,462)	(593)	871	(1,130)	1,509	מיסים על ההכנסה
(49,814)	(17,189)	(20,166)	(18,972)	(30,197)	חלק החברה (ברווח) בהפסדי חברות מוחזקות
3,173	780	434	1,615	912	הוצאות מימון, נטו
(39,296)	(9,570)	(7,341)	(20,948)	(17,527)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
(1,561)	-	(2,501)	-	(2,501)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(89,671)	(26,497)	(28,629)	(39,295)	(47,655)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(5,285)	8,634	1,141	(1,338)	80	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(145,497)	(5,249)	(68,812)	(2,191)	(74,329)	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
38,497	(2,323)	140,080	12,237	168,710	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(112,285)	1,062	72,409	8,708	94,461	
(40,812)	(15,426)	(9,797)	(20,426)	(20,080)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
-	-	-	-	-	ריבית ששולמה
(40,812)	(15,426)	(9,797)	(20,426)	(20,080)	מיסים ששולמו
(200,625)	(25,862)	57,056	(35,996)	61,950	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר אלפי ש"ח
	2020	2021	2020	2021	
	מבוקר		מבוקר		
19,298	20,933	18,793	19,780	(12,525)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u> שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה השקעה בחברות מוחזקות, נטו רכישת רכוש קבוע
(227)	(62)	-	(86)	(171)	
170,511	3,848	8,376	23,715	45,813	
(78)	-	-	(78)	-	
<u>189,504</u>	<u>24,719</u>	<u>27,169</u>	<u>43,331</u>	<u>33,117</u>	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה
122,477	3,355	(85,051)	(1,330)	(107,555)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u> אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו הנפקת מניות, נטו מימוש כתבי אופציה למניות, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה פירעון אגרות חוב
18,932	18,932	-	18,932	-	
23,133	-	-	-	-	
98,910	-	-	-	-	
-	-	(4,213)	-	(4,213)	
(194,008)	(31,960)	(55,000)	(31,960)	(55,000)	
<u>69,444</u>	<u>(9,673)</u>	<u>(144,264)</u>	<u>(14,358)</u>	<u>(166,768)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
58,323	(10,816)	(60,039)	(7,023)	(71,701)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
15,904	19,697	62,565	15,904	74,227	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>74,227</u>	<u>8,881</u>	<u>2,526</u>	<u>8,881</u>	<u>2,526</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה 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.
3. 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 מסלקת 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. ביום 17 ביוני 2021 פרסמה החברה דוח דירוג חדש לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה, מאת חברת הדירוג "מידרוג בע"מ" (להלן: "מידרוג"). על פי דוח זה העניקה מידרוג דירוג של Baa1.il עם אופק יציב. הדירוג המעודכן הינו דירוג הגבוה בדרגה אחת (Notch) מדירוג אגרות החוב במסגרת דוח הדירוג הקודם, של אס אנד פי מעלות גלובל רייטינגס בע"מ, אשר דירגה את אגרות החוב של החברה עד ליום 17 ביוני 2021, שעמד על iBBB עם תחזית דירוג שלילית. בהתאם לשיטת הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה מיום 8 באוגוסט 2018, יופחת שיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שהוגדל עקב הורדת הדירוג מיום 23 באפריל 2019, בשיעור של 0.25% וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב ללא כל תוספת ובכפוף לעמידה ביתר התנאים הקבועים בשיטת הנאמנות לעניין זה. שיעור הריבית השנתית לתקופות הבאות (החל מיום 16 ביוני 2021, ממועד פרסום הדירוג המעודכן של אגרות החוב) הינו 5.4%.
5. בחודש יולי 2021 הוגשה כנגד החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ללא כל פניה מוקדמת, בקשה לאישור תובענה ייצוגית. עניינה של התובענה בטענה, כי החברה אינה מנגישה, לכאורה, את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "מערכות המגנ"א והמא"ה"), בניגוד, לכאורה, להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013. הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נמנעה או צומצמה אפשרותם לקבל מידע מהמסמכים שהוגשו על ידי החברה במסגרת דיווחיה במערכות המגנ"א והמא"ה, בשל היעדר הנגשת המסמכים הנ"ל לפי הוראות הדין, החל מיום 26 באוקטובר 2017 ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה. התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח. מכתב התביעה ומעיון בפנקס התובענות הייצוגיות עולה כי התובע הגיש תביעות דומות כנגד חברות ציבוריות רבות נוספות בשבועות האחרונים. החברה לומדת את הטענות המפורטות בבקשה, וטרם הגישה את תשובתה לתובענה.
6. בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021. אגרות החוב (סדרה ט"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Baa1.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 75,639 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ט"ז) עומדת לפירעון בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, החל מיום 30 בספטמבר 2023, בשיעור של 11.10% מהקרן כל אחד (להוציא התשלום התשיעי והאחרון, ביום 30 בספטמבר 2021, בשיעור של 11.20% מהקרן). שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט"ז) הינה 3.50%. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ט"ז), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ- 300 מיליוני ש"ח, סף מקסימאלי על נטילת הלוואות סולו ביחס של עד 23% מסך המאזן המאוחד ויחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 78%.

7. בהמשך לאמור בביאור 16 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בדבר פסק דין שנתנה ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, בתביעה שהוגשה בארצות הברית כנגד החברה, נושאי משרה וגורמים נוספים, בגין נזקים נטענים בקשר להחזקה משותפת בעבר בנכס בעיר ניו יורק, לפיו ערעור החברה על פסק הדין התקבל באופן חלקי (להלן: "פסק הדין"), ביום 27 באוגוסט 2020 ניתנה החלטה חוזרת על ידי ערכאת הערעורים בבית המשפט העליון במדינת ניו-יורק, המבטלת את פסק הדין, והמשיבה את התביעה לערכאה קמא לצורך פסיקת פיצויים סופית להם זכאית אחת התובעות. החברה מנהלת בימים אלה הליך גישור עם התובעים מחוץ לכותלי בית המשפט על מנת להביא לסיום את כל המחלוקות בין הצדדים, נכון למועד חתימה על דוחות כספיים אלה, טרם הסתיים הליך הגישור בין חברה לתובעים.

8. ביום 23 ביוני 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי לקידום פרויקט פיננו-בינוי בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות – 370-362-355, בגוש 7932) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המתחם").

במסגרת הפרויקט יורסו 392 יח"ד הקיימות, הבנויות במבנים ישנים בני 4-3 קומות, ובמקומם צפויה החברה להקים פרויקט חדש עם 11 בנייני מגורים מודרניים בני 40-9 קומות, שיכללו כ- 1,560 יח"ד (כ- 1,168 יח"ד לשיווק על ידי החברה) בתמהיל מגוון של 6-3 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, שטחי מסחר, תעסוקה, חניון תת קרקעי, פארק מרכזי ומוסדות ציבור. הכנסות החברה בפרויקט צפויות להסתכם לסכום שמעל ל- 2 מיליארד ש"ח. קידום התוכנית החדשה למתחם נעשית בשיתוף עם עיריית נתניה ולמיטב ידיעת החברה תואם לצרכי העיר ומדיניות העירייה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חתומים כ- 60% מבעלי היח"ד הקיימות על הסכם פיננו-בינוי והחברה פועלת, במקביל לקידום התב"ע, להמשך החתמת יתרת בעלי היח"ד הקיימות על הסכמי פיננו הבינוי. יובהר כי החברה תהיה בעלת הזכויות המלאה בפרויקט (100%), כאשר הצד השלישי אשר פעל עד כה לקידום הפרויקט, יהיה זכאי לתקבולים עתידיים ממכירת יח"ד בפרויקט.

9. בהמשך לאמור בביאור 7(8) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, ביום 25 ביולי 2021, החלו עבודות הבנייה של פרויקט בן שמן וזאת בהמשך להתקשרות החברה במזכר הבנות מחייב, שנחתם עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את פרויקט אאורה בן שמן. הפרויקט כולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חניה וכ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ- 400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ- 3 שנים. לפרויקט ליווי פיננסי חתום עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט. עוד יצוין כי החברה קיבלה אופציה מדניה לביצוע פרויקט נוסף של החברה במתחם (מגרש 104) וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי. בפרויקט הנוסף, יוקמו 102 יח"ד במתחם והחברה צפויה להתחיל בשיווק ולקבל היתרי בנייה בגינו במחצית השנייה לשנת 2021.

10. 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 נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020 וכן, להתחלת מבצע חיסונים במנה השלישית של האוכלוסייה המבוגרת ובסיכון גבוה. להערכת החברה, התפרצות מחודשת של הנגיף והטלת מגבלות נוספות עשויה להשפיע לרעה על פעילות המשק בכלל ופעילות החברה בפרט. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ועד למועד דוח זה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהשלכות נגיף הקורונה, למרות זאת להערכת החברה לא ניתן להעריך באופן מהימן את היקף ההשלכות העתידיות של התפשטות הנגיף או התפרצותו המחודשת על הכלכלה העולמית בכלל והמשק הישראלי בפרט.



2021

פרק ג'

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

דו"ח רבעון שני 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 השני 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: 29 באוגוסט, 2021

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

הצהרת מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן מגור, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 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 ולועדות 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: 29 באוגוסט, 2021

ערן מגור – סמנכ"ל כספים