דו"ח רבעוני
30 בספטמבר
2021

AURA

מחדשים את ישראל

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

AURA
מחדשים את ישראל

דו"ח רבעון שלישי לשנת 2021

אאורה השקעות בע"מ

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

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות ערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "**הבורסה**").

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתי".

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 50 פרויקטים הכוללים כ-23,808 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 18,068 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 40 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 19,184 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 13,903 יח"ד).

החברה הינה החברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל לפי מדד ההתחדשות העירונית, כאמור להלן. מרבית הפרויקטים בהם עוסקת החברה הינם פרויקטים משמעותיים וגדולים (בדר"כ למעלה מ-200 יח"ד) בתחום של התחדשות עירונית המשנים את פני השכונות בהן 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-17,724 יח"ד) בשלבי תב"ע והתמות דיירים אותן מקדמת החברה לשנים הבאות. חלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת הינם עם תוכנית בתוקף ובאחרים החברה פועלת לקידום ואישור תוכניות בניין עיר חדשות.

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 מיידי 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. גיוס הון בהנפקה פרטית

בחודש בספטמבר 2021, הקצתה החברה בהנפקה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ, 13,211,400 מניות רגילות בתמורה למחיר למניה רגילה של 3.58 ש"ח, כך שהתמורה הכוללת לחברה בגין הקצאת המניות תעמוד על סך של כ- 47.3 מליוני ש"ח. עוד הקצתה החברה לניצעים 3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד הקצאת המניות הרגילות במחיר למניה של 4.25 ש"ח, מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון.

כתוצאה מהשלמת ההקצאה כאמור, רשמה החברה גידול בהונה העצמי ברבעון השלישי לשנת 2021 בסך כ-46.9 מיליון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) וביחד עם תוצאות הרבעון ההון העצמי של החברה גדל לכ-472 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 להלן.

1.1.2. <u>העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שלה</u>

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 מתודולוגית הדירוג 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 3.2 להלן.

1.1.3. <u>פרעון אגרות חוב קיימות וגיוס סדרה אג"ח ט"ז</u>

עד לחודש יולי 2021 פרעה החברה אג"ח וכן תשלומי ריבית בגין אגרות החוב שבמחזור בסך כולל של כ-85 מיליוני ש"ח. מנגד הנפיקה 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 (ליום ההקצאה) ללא בטוחות וללא שיעבוד עודפים מפרויקטים (לפירוט נוסף ראה סעיף 5 להלן).

1.1.4. <u>התקשרות בפרויקטים משמעותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

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, 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(ב ו-ג) ו- 2.6.1(ח) להלן).

1.1.5. <u>קבלת אישור איכלוס (טופס 4) –</u>

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).

1.1.6. <u>ביצוע אינטנסיבי באתרי החברה ושמירה על קצב מכירות גבוה</u>

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 **506 יח"ד בתמורה של כ-1,085 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ)** וזאת לעומת מכירות של 277 יח"ד בתמורה לכ-602 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד. מתוך הפרויקטים בשיווק של החברה נמכרו עד כה כ-1,888 יח"ד מתוך סך של 2,749 יח"ד למכירה. עיקר יתרת המלאי של החברה הינה בשלושה פרויקטים אותם החברה עתידה למסור בשנים 2023-2024 וכן פרויקט ששיווקו החל רק בחודש אוקטובר 2021. יצויין כי החברה ממשיכה בקידום רישוי ב- 9 פרויקטים חדשים לשיווק אשר יוסיפו למלאי החברה 2,166 יח"ד חדשות למכירה.

1.1.7. <u>שיפור בפרמטרים התפעוליים של החברה</u>

לאור האמור לעיל בקשר עם שמירת קצב הביצוע באתרי החברה וקצב המכירות בפרויקטים השונים, 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 בתקופות הדוח:

תמצית נתונים כספיים					
	1-9/2021	1-9/2020	7-9/2021	7-9/2020	1-12/2020
רווח גולמי כולל של החברה	105,453	94,980	32,634	30,031	130,336
רווח גולמי **ממכירת יח"ד בלבד**	98,198	81,426	31,124	33,278	117,604
אחוז רווח גולמי **ממכירת יח"ד**	15.9%	12.9%	16.4%	13.9%	13.2%
רווח תפעולי	106,294	62,297	44,131	21,044	96,142
הוצאות מימון, נטו	25,149	30,928	8,263	9,084	39,734
רווח נקי	63,059	23,715	27,835	8,700	42,134
הון ל-CAP,נטו	40.1%	22.4%	40.1%	22.4%	28.0%

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2021 הסתכם בכ-98 מיליוני ש"ח (15.9% מהמכירות) לעומת כ-81 מיליוני ש"ח (12.9% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 21% ברווח הגולמי ממכירת

יח"ד וכן עלייה של כ- 23% בשיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד. כמו כן הרווח התפעולי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2021 הסתכם בכ-106 מיליוני ש"ח לעומת כ-62 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-71%. בסעיף הוצאות המימון, נטו חל קיטון של כ-17.5% בין הוצאות המימון לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת לאור קיטון בהיקף החוב של החברה הן באשראי הבנקאי והן באגרות החוב שבמחזור. שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם בתקופה של תשעה חודשים לכ-40.1% לעומת 22.4% בתקופה המקבילה אשתקד המשקף עליה של כ- 79%.

בסיכומו של דבר, הרווח הנקי של החברה הסתכם לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2021 בכ- 63 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-23.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של 164%.

להסברים נוספים ראה סעיף 2.1 להלן.

.1.1.8 <u>קידום רישוי בפרויקטים של החברה</u>

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. לאור האמור, בשנים עשר החודשים הקרובים צופה החברה להתחיל כ-9 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ-2,677 יח"ד חדשות (חלק החברה האפקטיבי - 2,006 יח"ד). יצויין כי פרט לפרויקטים אלה, מקדמת החברה רישוי, תבעו"ת וחתימת דיירים בעוד כ-30 פרויקטים אשר כוללים כ- 17,724 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ- 13,153 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 <u>**התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיה**</u>

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 במהלך שנת 2021 נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020, במהלך הרבעון השני לשנת 2021 החל מבצע חיסונים במנה השלישית (בוסטר) של האוכלוסיה המבוגרת ובסיכון גבוה, ולאחריו במהלך תקופת הדוח לכלל האוכלוסיה. מנת הבוסטר גרמה להאטה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית וכתוצאה מכך הוסרו חלק מההגבלות בצורה משמעותית. 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 השלישי 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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	1-9/2021	1-9/2020	7-9/2021	7-9/2020	1-12/2020
הכנסות ממכירת יח"ד	618,014	632,636	189,272	238,873	888,758
הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר	56,133	213,976	3,386	45,628	213,415
הכנסות משכר דירה	2,177	2,438	718	833	3,202
סה"כ הכנסות	**676,324**	**849,050**	**193,376**	**285,334**	**1,105,375**
עלות היח"ד שנמכרו	(519,816)	(551,210)	(158,148)	(205,595)	(771,154)
עלות מקרקעין ושטחי מסחר שנמכרו	(51,055)	(202,860)	(2,594)	(49,708)	(203,885)
רווח גולמי	**105,453**	**94,980**	**32,634**	**30,031**	**130,336**
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(6,131)	(13,748)	(1,817)	(3,334)	(15,688)
הוצאות הנהלה וכלליות	(17,448)	(17,951)	(5,580)	(5,682)	(24,329)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	18,831	(984)	18,894	29	(1,616)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	5,589	-	-	-	7,439
רווח תפעולי	**106,294**	**62,297**	**44,131**	**21,044**	**96,142**
הוצאות מימון, נטו	(25,149)	(30,928)	(8,263)	(9,084)	(39,734)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	536	451	149	158	772
רווח לפני מיסים על הכנסה	**81,681**	**31,820**	**36,017**	**12,118**	**57,180**
מיסים על ההכנסה	(18,622)	(8,105)	(8,182)	(3,418)	(15,046)
רווח נקי לתקופה	**63,059**	**23,715**	**27,835**	**8,700**	**42,134**
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(2,177)	1,483	(1,445)	1,429	664
רווח כולל לתקופה	**60,882**	**25,198**	**26,390**	**10,129**	**42,798**

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

הכנסות

ברבעון השלישי לשנת 2021 הסתכמו הכנסות החברה ממכירות יח"ד בסך של כ- 189 מליוני ש"ח לעומת כ-239 מליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד,קיטון בשיעור של כ-21% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע מסיום ביצוע של פרויקטים בהקמה ומסירתם במהלך הרבעון השלישי (הגנים התלויים יהוד ד' בנייני 5 ואאורה במושב אחיסמך) אשר תרמו משמעותית להיקף ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

בסעיף הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר חלה ירידה לאור מכירת קרקע ברבעון המקביל אשתקד בהיקף של כ-45 מיליוני ש"ח.

עלות המכירות

עלות המכר של יח"ד נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרויקטים השונים. הקיטון ברבעון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בהתאם לקצב הקיטון בסעיף ההכנסות. בסעיף עלות מקרקעין ושטחי מסחר כלולות כל העלויות בגין המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו.

רווח גולמי

ברבעון השלישי לשנת 2021 הסתכם הרווח הגולמי ממכירת יח"ד בלבד בכ-31 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-16.4% מסך ההכנסות ממכירת יח"ד של החברה לעומת רווח גולמי של כ-33 מיליוני ש"ח, המהווה שיעור של כ-13.9% 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. שיפור זה קוזז מירידה בהיקף ההכנסות לאור סיומם ומסירתם של שני פרויקטים בביצוע. עוד יצוין כי ברבעון המקביל אשתקד הרווח הגולמי כלל מכירת מקרקעין אשר הניבה הפסד ברווח הגולמי ולכן הרווח הגולמי הכולל גבוה ברבעון הנוכחי בכ-2.5 מיליוני ש"ח לעומת אשתקד.

הוצאות מכירה ושיווק

ברבעון השלישי לשנת 2021 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-1.8 מיליוני ש״ח לעומת סך של כ-3.3 מיליוני ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווים קיטון של כ-45%. הקיטון בסעיף לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהתייעלות ועיתוי בהוצאות השיווק והפרסום.

הוצאות הנהלה וכלליות

לא חלו שינויים מהותיים בסעיף הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות (הוצאות) אחרות

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 הכירה החברה ברווח הון בסך של כ-18.8 מליוני ש״ח לפני מיסים בגין מכירת מעונות הסטודנטים בקריית אונו כחלק מעסקת מבנה. לפרטים נוספים ראה 3.3 להלן.

רווח תפעולי

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח התפעולי לרבעון השלישי לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-44.1 מיליוני ש״ח לעומת כ-21 מיליוני ש״ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של כ- 110%.

הוצאות מימון

ברבעון השלישי לשנת 2021 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-8.3 מיליוני ש״ח לעומת סך של כ-9.1 מיליוני ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד המהוות קיטון של כ-9.1%. הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקף האשראי בגין פרויקטים שבליווי בהשוואה וכן מקיטון בהיקף אגרות החוב בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהיקפי האשראי נובע מהשלמת פרויקטים ומסירתם.

רווח נקי לאחר מיסים על הכנסה

עקב השינויים לעיל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הרווח הנקי לרבעון השלישי לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-27.8 מיליוני ש״ח לעומת רווח נקי של כ- 8.7 מליוני ש״ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.2. **המצב הכספי:**

מאזנים מאוחדים (באלפי ש"ח):

2.2.1. להלן המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2021 וליום 31.12.2020:

נכסים שוטפים	30/09/2021	31/12/2020	התחייבויות שוטפות	30/09/2021	31/12/2020
מזומנים ושווי מזומנים	75,717	110,803	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	297,561	578,909
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	161,198	92,697	אגרות חוב	345,918	392,491
חייבים ויתרות חובה	23,344	29,186	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	69,022	82,048
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	145,344	280,269	זכאים ויתרות זכות	43,743	49,957
חייבים בגין מכירת נכס בלתי מוחשי	50,573	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	232,929	76,560
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,123,266	1,043,966	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	2,751	3,801
מלאי עבודות בביצוע	829	784	התחייבויות לבעלי קרקע	157,407	182,780
	1,580,271	**1,557,705**		**1,149,331**	**1,366,546**

נכסים בלתי שוטפים	30/09/2021	31/12/2020	התחיבויות לזמן ארוך	30/09/2021	31/12/2020
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,484	37,452	אגרות חוב	137,721	87,048
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	1,423	1,412		137,721	87,048
מלאי מקרקעין לבנייה	53,145	48,881			
נדל"ן להשקעה בהקמה	49,577	101,633			
רכוש קבוע , נטו	3,650	5,436			
מיסים נדחים	11,669	9,677			
נכסי זכות שימוש	2,634	3,667			
נכסים בלתי מוחשיים	18,488	56,455			
	179,070	264,613	הון עצמי	472,289	368,724
	1,759,341	**1,822,318**		**1,759,341**	**1,822,318**

2.2.2. להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2021 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 בחשבונות ליווי של הפרויקטים.

הגידול בסעיף מזומנים מוגבלים בשימוש נובע בעיקרו כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים ומסירת דירות לרוכשים אשר הקטינו את האשראי בחשבונות הליווי, ובנוסף הגדילו את יתרות המזומנים בחשבונות הליווי הסגורים. בנוסף קיימות יתרות מזומנים בחשבונות סגורים אשר טרם נפתחו לליווי בנקאי ובוצעו בהם מכירות משמעותיות.

הקיטון בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע מסיום ביצוע של פרויקטים בהקמה ומסירתם במהלך הרבעון השלישי (הגנים התלויים יהוד ד' בנייני 5 ואאורה במושב אחיסמך), וכן התקדמות בביצוע פרויקטים של החברה שבעקבותם רוכשים מקדמים תשלומים לחברה. עוד יצוין כי לנוכח השינויים במדדי תשומות הבניה רוכשים רבים מקדימים תשלומים לחברה.

סעיף חייבים בגין מכירת נכס בלתי מוחשי כולל את היתרה שהתקבלה לאחר תאריך המאזן בגין מכירת מעונות הסטודנטים בקריית אונו ,אשר התמורה בגינה הועברה במלואה לאחר תאריך המאזן.

עיקר השינוי בסעיף מלאי בניינים בהקמה נובע 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 כחלק מעסקת מבנה. לפרטים נוספים ראה 3.3. להלן.

הקיטון בסעיף נכסים בלתי מוחשיים נובע מהשלמת עסקת מכירת מעונות הסטודנטים בקריית אונו.

(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-281 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 30 בספטמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020
יחס שוטף	1.37	1.13
יחס ההון לסך המאזן	26.8%	20.2%
יחס הון ל-CAP, נטו*	40.1%	28.0%
יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע	34.5%	23.6%

* 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. **נזילות**

2.3.1. תזרימי המזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 11,485 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 שנמסרו ושעתידים להימסר בשנת 2021 וזאת לאור התקדמות החברה בבינוי הפרויקטים, קבלת טופסי איכלוס ומסירת הדירות לרוכשים.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 207,204 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי מלאי בניינים (רכישת קרקע בן שמן בתקופה) וקרקעות למכירה, יתרת בגין חוזים עם לקוחות בניכוי יתרות הספקים ונותני השירותים והזכאים ויתרות זכות) בסך של 208,585 אלפי ש"ח וכן לתשלומים בגין מסים וריבית בסך של 12,281 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 ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 62,230 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה מקיטון במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 54,055 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 29,167 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 31,805 אלפי ש"ח בקיזוז השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של 1,256 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 שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו בכ- 70,551 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 33,485 אלפי ש"ח וכן, פרעון קרן אגרות חוב בסך של כ- 18,000 אלפי ש"ח, ומנגד גיוס אגרות חוב חדשות (סדרה ט"ז) והנפקת הון במסגרת הקצאה פרטית בסך של כ- 46,896 אלפי ש"ח .

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו ב- 171,778 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (הנובע בעיקרו מהלוואה בגין רכישת הקרקע בבן שמן וגידול במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 172,257 אלפי ש"ח.

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

2.3.2. <u>מקורות המימון</u>

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

2.3.3. <u>ההון החוזר</u>

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2021 שהסתכם בסך של כ- 430,940 אלפי ש"ח ובסך של 421,922 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 בספטמבר 2021, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי 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 היח"ד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020.

2.4. **עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל**

סטטוס הפרויקט	כמות פרויקטים	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה למועד הדוח
פרויקטים שבנייתם הסתיימה ושמכירת יח"ד בהם טרם הושלמה	1	104	104	2
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	11	3,407	2,749	861
פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2021	9	2,677	2,166	טרם החל שיווק
פרויקטים בתכנון	30	17,724	13,153	טרם החל שיווק
סה"כ	**51**	**23,912**	**18,172**	

למועד אישור דוח זה, 11 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 3,407 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה 2,749 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,886 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 922 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 290 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקרה של יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכרה בסך של כ- 632 מיליוני ש"ח אשר תוכר בין השנים 2022-2026, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

בנוסף, למועד הדוח, לחברה מלאי של 2 יח"ד בלבד בפרויקט בישראל שהקמתו הסתיימה. החברה פועלת למכירת יח"ד אלו.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה , 9 פרויקטים נוספים צפוים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 2,677 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה 2,006 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 942 מליוני ש"ח (חלק החברה כ- 887 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראו סעיף 0 להלן.

יצויין כי החברה מקדמת רישוי, תבעו"ת וחתימת דיירים בעוד כ-30 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 17,724 יח"ד מתוכם חלק החברה האפקטיבי כ- 13,153 יח"ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020.

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

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 30.09.2021	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2021	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[1]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2021	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
							(באלפי ש"ח)					
HIGH הגנים התלויים	**שלב ד' -מגרש 5**	יהוד מונוסון	100%	299	250	210	432,377	83,731	63,104	20,627	2	**2021**
[פינוי בינוי]	**שלב ד' - מגרש 4**		90%									
אונו וואלי	**שלב א**	קריית אונו	100%	672	456	413	865,137	153,840	131,338	22,502	8	**2020-2021**
[פינוי בינוי]	**שלב ב**		97%									**2021**
אאורה במושב - אחיסמך		לוד	100%	217	217	217	309,915	75,427	75,427	-	-	**2021**
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]		רמת השרון	23%	240	176	162	357,743	48,523	11,015	37,508	3	**2023**
אאורה סיטי בחדרה		חדרה	-*	433	411	173	207,229	62,763	-	62,763	23	**2024**
מתחם הראה [פינוי בינוי]		רמת גן	-*	234	154	126	217,905	31,201	444	30,757	2	**2023**
אאורה נחל פרת		חדרה	47%	82	82	52	67,425	11,929	2,585	9,344	13	**2022**
אאורה בן שמן		לוד	-	500	500	343	516,290	158,071	5,682	152,389	7	**2024**
מגרש 210, ח/370		חולון	-	40	36	24	66,654	12,182	-	12,182	2	**2023**
אאורה רמת חן [פינוי בינוי]		רמת גן	-	522	359	101	200,769	198,444	-	198,444	-	**2025**
ההסתדרות מתחם א' – פרויקט "גבעתיים ONLY" [פינוי בינוי] **		גבעתיים	-	168	108	-	-	85,912	-	85,912	7	**2026**
סה"כ				**3,407**	**2,749**	**1,821**	**3,241,444**	**922,023**	**289,595**	**632,428**	**67**	

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

** במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.

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 התקופתי לשנת 2020.

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

2.5.1. מידע נוסף

(א) HIGH הגנים התלויים - יהוד מונוסון [פינוי בינוי]

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

(ב) אונו וואלי - קרית אונו [פינוי בינוי]

ביום 14 בדצמבר 2020 החלה החברה באכלוס שלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135078), הנכלל כאן על דרך ההפניה. איכלוס שלב א' הסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 וכן הקמה ואיכלוס שלב ב' של הפרויקט תתבצע ברציפות וצפוי כי תושלם עד לתום שנת 2021.

(ג) אאורה במושב (אחיסמך)

ביום 15 בספטמבר 2020 השלימה החברה את שיווק כלל 217 יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-101805), הנכלל כאן על דרך ההפניה. בחודש אוגוסט 2021 התקבל טופס 4 לכלל הפרויקט ונכון למועד חתימת הדוחות כל הדירות נמסרו לרוכשים.

(ד) אאורה נחל פרת (לשעבר שכונת אחוזה דניה חדרה)

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

(ה) אאורה בן שמן

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 מיידי 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 ודיפון לפרויקט. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקבלו היתרי בניה מלאים לכלל הפרויקט ולפיכך החלה החברה בהכרה בהכנסה בגין פרויקט זה.

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 מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057184), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינוי- בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב- 3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 153 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בחודש אוגוסט 2019 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן את תכנית העיצוב האדריכלי. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הריסה לפרויקט וכן התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון בכפוף למילוי תנאים, אשר להערכת החברה יתקיימו עד למועד תחילת העבודות הצפוי ברבעון הראשון לשנת 2022.

שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 ולמועד עריכת הדוח נמכרו 104 יח"ד. כמו כן, במהלך תקופת הדוח חתמה החברה עם דניה סיבוס בע"מ על מזכר הבנות להקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום ביום 18 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037992), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בנוסף , בחודש נובמבר 2021, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095956), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ז) <u>ההסתדרות מתחם א' – פרויקט "גבעתיים ONLY" [פינוי בינוי]</u>

פרויקט פינוי בינוי 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 תב"ע מפורטת למתחם א' (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). התוכנית קיבלה תוקף והחברה החלה בשיווקו במהלך הרבעון השלישי בשנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-078439), הנכלל כאן על דרך ההפניה. כמו כן, להערכת החברה בניית הפרויקט תחל במהלך שנת 2022 בכפוף לקבלת היתרי בניה.

(ח) <u>חולון 210 ח/370</u>

לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. כמו כן, התקשרה החברה עם קבלן ביצוע פאשולי לכלל הפרויקט. עבודות ההקמה יחלו במהלך חודש נובמבר וימשכו כ-24 חודשים. נכון למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 26 יח"ד (מתוך 36 יח"ד לשיווק) בהיקף כולל של 72.5 מיליוני ש"ח.

2.6. **<u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה</u>**

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
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]*	קריית אונו	305	209	82,137	100%	36
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי] *	רמת גן	198	118	57,425	90%	42
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו- ג' [פינוי בינוי] *	רמת השרון	447	331	159,710	98%	36
בן שמן מגרש 104	לוד	102	102	34,191	ל.ר.	30
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	24,949	100%	30
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	26,063	ל.ר.	24
מער 3 לוד **	לוד	322	320	111,932	ל.ר.	36
מתחם ש.ה.ל, לוד ***	לוד	620	620	228,046	ל.ר.	48
גבעתיים – רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינו בינוי] *	גבעתיים	557	383	217,263	81%	48
סה"כ		**2,677**	**2,166**	**941,716**		

* 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%.

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

2.6.1. <u>מידע נוסף</u>

(א) <u>מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]</u>

בחודש פברואר 2020 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב את התוכנית למתן תוקף. בשלב זה אושרה בתנאים תוכנית העיצוב למתחם והחברה מקדמת את מילוי התנאים והכנת היתרי בניה מלאים. להערכת החברה, היתרי הבנייה למתחם צפויים להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022 כך שבנית הפרויקט תחל במהלך שנת 2022.

1 בהתאם לדוחות שמאי והערכות של החברה.

בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2021, ובמקביל לקדם הסכם ליווי עם גורם פיננסי.

(ב) <u>אאורה רמת השרון - שלב ב'</u>

פרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה המתחדשת ברמת השרון עם 447 יח"ד (חלק החברה – 331 יח"ד). ביום 29 בדצמבר 2020 הוציאה נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בעמ צו תחילת עבודות לביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר -553-0175711, אשר היווה תנאי להוצאת היתרי בניה לפרויקט אאורה רמת השרון (שלב ב'). לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-114643) וביום 11 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004399), הנכללים כאן על דרך ההפניה. החברה מקדמת לפרויקט תוכנית עיצוב והיתרי בנייה אשר צפויים להתקבל במהלך החציון הראשון לשנת 2022.

ביום 28 ביולי 2021 ,התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם דניה, לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להתחיל במהלך שנת 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.

(ג) <u>מגדל התמרים מגדים - רמת-גן (פינוי בינוי):</u>

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 מתן שירותי בניה בגין חלקם בפרויקט. 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 יצוין כי החברה חתמה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט.

(ד) <u>בן שמן מגרש 104</u>

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 הבנייה צפויים להתקבל בחציון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ר' דוחות מיידים 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.

עוד יצוין כי החברה חתמה עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי לכלל הפרויקט, לרבות מתן הלוואה למימון רכישת המקרקעין בשלב ראשון, וזאת עד לקיום מלוא התנאים לפתיחת חשבון הליווי.

(ה) <u>רחוב הטייסים 92 תל-אביב [פינוי בינוי]</u>

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.

(ו) 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 הראשון בשנת 2022. שיווק הפרויקט יחל ברבעון הרביעי לשנת 2021. בנוסף, החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי הפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי מלא.

(ז) מער 3 - לוד

החברה מחזיקה, יחד עם שותפים (באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 51% - ק.מ.א. מרכז העיר לוד בע"מ (להלן: "**ק.מ.א**")) 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 במתחם של ק.מ.א 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 מיידיים שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103855), ביום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073824) וביום 12 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-051697), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(ח) מתחם ש.ה.ל - לוד

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 אך לא 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.

(ט) רח' ההסתדרות - מתחם ט' - גבעתיים

פרויקט פינוי בינוי בגבעתיים במסגרתו יוקמו שלושה מגדלים בני 35 קומות, ובסך הכל כ-557 יח"ד (חלק החברה כ-383 יח"ד). ביום 1 באוקטובר 2020 הפקידה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים תב"ע מפורטת למתחם ט' (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). החברה פועלת לאישור סופי של תוכנית העיצוב ולאחר מכן לקדם היתרים לפרויקט.

נכון למועד פרסום דוח זה חתומים כ-81% מבעלי היח"ד הקיימות על הסכם פינוי-בינוי והחברה פועלת להמשך החתמת יתרת בעלי היח"ד הקיימות על הסכמי פינוי הבינוי. להערכת החברה שיווק הפרויקט יחל בשנה הקרובה.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט*	מס' יח"ד של החברה בפרויקט**	שיעור חתימת בעלי קרקע
מתחם שוק אשכנזי – יהוד [פינוי בינוי]	יהוד-מונוסון	444	330	90%
ויצמן 52-48 [פינוי בינוי]	יהוד - מונוסון	300	224	90%
נס ציונה - מתחם הטייסים [פינוי בינוי]***	נס ציונה	700	445	86%
נס ציונה - מתחם מרגולין [פינוי בינוי]***	נס ציונה	901	573	85%
הוד השרון – מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	192	144	85%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	395	281	80%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	546	402	79%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1,015	734	79%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,782	1,493	75%
רח' אחימאיר 8-4,שכ' רמת אביב ג', תל-אביב [פינוי בינוי]****	תל אביב	299	155	72%
מתחם סוקולוב - רמת השרון [פינוי בינוי]	רמת השרון	112	73	67%
בן צבי – שמורק, נתניה	נתניה	1,560	1,168	67%
דרך בית לחם [פינוי בינוי]	ירושלים	192	128	67%
מתחם דפנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	208	139	65%
המעפילים 63-61, חולון	חולון	220	146	60%
מתחם שזר [פינוי בינוי]	תל אביב	520	344	57%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	55%
גני ליבנה - תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	1,080	750	53%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	576	432	52%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
אילת - מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	316	280	45%
הרצליה – מתחם נווה ישראל [פינוי בינוי]	הרצליה	500	318	42%
יהוד כצלנסון	יהוד	192	144	42%
קוגל מתחם 7 [פינוי בינוי]***	חולון	325	209	35%
ידידיה- קומבינציה/התחדשות עירונית	תל אביב	2,500	2,066	29%
רוטשילד [פינוי בינוי]***	ראשון לציון	780	479	10%
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (100%)	מושב כרכום	200	200	ל.ר
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	304	228	טרם החל
הראה 88-84 [פינוי בינוי]	רמת גן	90	60	טרם החל
קריית משה – רחובות	רחובות	1,080	900	טרם החל
סה"כ		**17,724**	**13,153**	

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

** בניטרול בעלי קרקע ושותפים.

*** פרויקט עם שותפים.

**** 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

2.7.1. מידע נוסף

(א) מתחם המעפילים 63-61, חולון

בחודש אפריל 2021, נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם רחוב המעפילים 61 ו-63 בחולון, במסגרתו צפויים להיהרס שני בניינים ישנים במתחם הכוללים 64 יח"ד, ותחתם ייבנו כ-210 יח"ד ושטחי מסחר במגדל מגורים בגובה של בין 15 ל-26 קומות. החברה תפעל לקידום תב"ע שתאפשר מימוש הפרויקט כמפורט לעיל, וזאת במקביל לתכנון הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070386). נכון למועד אישור הדוחות החתימה החברה כ-60% מדיירי המתחם על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

(ב) בן צבי – שמורק, נתניה

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 3-6 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.

(ג) <u>קריית משה – רחובות</u>

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 מתכוונת החברה לפעול מיידית להחתמת כלל דיירי המתחם ולקדם תכנון לקראת הגשת בקשה להיתרי בניה בשנה הקרובה.

(ד) <u>כצנלסון - יהוד</u>

בחודש מרץ 2021, נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם רחוב כצנסלון 14,16,18 ו – 20 ביהוד מונוסון , במסגרתו צפויים להיהרס ארבעה בניינים ישנים במתחם הכוללים 48 יח"ד קיימות, ותחתם ייבנו כ-192 יח"ד במגדלי מגורים בגובה של כ – 14 קומות. החברה תפעל לקידום תב"ע שתאפשר מימוש הפרויקט כמפורט לעיל, וזאת במקביל לתכנון הפרויקט. נכון למועד פרסום דוח זה חתומים כ-42% מדיירי המתחם על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

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 פינוי-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.

2.8. <u>**גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי**</u>

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 <u>**נספח א'**</u> לדוח זה להלן. יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

3. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

3.1 הקצאה פרטית של מניות ואופציות

בחודש בספטמבר 2021, החליט דירקטוריון החברה לאשר קבלת הזמנה מאת מור קופות גמל בע"מ וחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ, המהווים משקיעים מסווגים (להלן בסעיף זה: "**הניצעים**") לרכישת 13,211,400 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן בהתאמה בסעיף זה: "**מניות רגילות**" ו-"**הקצאת המניות הרגילות**") בתמורה למחיר למניה גילה של 3.58 ש"ח, כך שהתמורה הכוללת לחברה בגין הקצאת המניות תעמוד על סך של כ- 47.3 מליוני ש"ח. עוד אישר דירקטוריון החברה להקצות לניצעים 3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד הקצאת המניות הרגילות במחיר למניה של 4.25 ש"ח, מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון.

ביום 30 בספטמבר 2021 הושלמה הנפקה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ.

כתוצאה מהשלמת ההקצאה כאמור, רשמה החברה גידול בהונה העצמי ברבעון השלישי לשנת 2021 בסך כ-46.9 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

3.2 העלאת דירוג החברה ואגרות החוב

עד ליום 17 ביוני 2021 אגרותהחברה 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.IL באופק יציב לחברה. דירוג זה משקף עלייה של דרגה אחת (נואצ' 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.

3.3 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 בקרית 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 (שלבים 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.

בנוסף, עפ"י 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. 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 23ז לדוחות הכספיים המאוחדים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2020), התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקיימו התנאים והושלמה עסקת מכירת מעונות הסטודנטים בקריית אונו, התמורה בגין המכירה התקבלה לאחר תאריך המאזן.

3.4 חלוקת דיבידנד

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

3.5 הנפקת אגרות חוב סדרה ט"ז

בחודש ביולי 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 (מס' אסמכתא: 2021-01-057961) (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 2027 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: 2021-01-058621), וכן ביאור 3 (י"ד) לדוחות הכספיים לרבעון השני, ודוח הצעת המדף לסדרה ט"ז (לרבות נספחיו ותוספותיו), הנכללים כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), ראה סעיף 5.2 להלן.

3.6 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 והמאי"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 והמאי"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. החברה לומדת את הטענות המפורטות בבקשה. ביום 10 בנובמבר 2021 בית המשפט נעתר לבקשת החברה וקבע שעל החברה להגיש את התשובה לבקשת אישור התובענה כייצוגית בתוך 90 ימים מיום מתן החלטת השופט בעניין אופן בירור ההליכים בבקשות האישור המקבילות.

3.7 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 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 בספטמבר 2021 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 1.44% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.1% 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 בספטמבר 2021 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-3.6% לעומת עליה בשיעור של כ- 3.7% 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 ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב ההחזר 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.

4.3.3. <u>תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם</u>

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 יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

4.3.4. <u>אימוץ מדיניות פיננסית</u>

בחודש נובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. בין היתר, עוגנה במדיניות הפיננסית מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ הדירקטוריון בשנת 2018, לפיה החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה (ללא רווחי שערוך) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

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. **<u>דירוג</u>**

לפרטים על החלפת חברת הדירוג והעלאת דירוג החברה ואגרות החוב שהנפיקה ר' סעיף 3.2 לעיל.

5.2. **<u>התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות</u>**

5.2.1. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (י', י"ב, י"ד, ט"ו ו-ט"ז), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן (למועד הדוח על המצב הכספי):

	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			יחס חוב פיננסי ל-Cap	
סדרה	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד*	ליום 30.9.2021	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 30.9.2021
י'	140	140	150	472	140%	202%	200%	-	-
יב	200	215	225		125%	199%	197%	85%	62.4%
יד	200	225	250		125%	136%	134%	83%	62.4%
טו	220	230	250		130%	139%	137%	82%	****60%
טז	300	320	335		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	78%	****60%

* 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 בספטמבר 2021 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

5.3. **<u>גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו</u>**

לפרטים בדבר הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת ראה סעיף 3.5 לעיל.

5.3.1. <u>פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו</u>

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.

6. היבטי ממשל תאגידי

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

6.1. **<u>גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

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. **<u>גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים</u>**

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 ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005.

6.3. **<u>פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת</u>**

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.

16 בנובמבר, 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 החברה[2]

1. **פרויקט אאורה במושב - אחיסמך**

1.1. **עלויות שהושקעו בפרויקט:**

באלפי ש"ח		שנת 2021			שנת 2020	שנת 2019
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	62,300	62,300	62,300	62,300	62,828
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	22,946	22,248	20,676	20,015	12,779
	עלויות מצטברות בגין בניה	143,522	131,094	107,184	93,282	9,854
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,044	6,044	6,044	6,044	6,044
	סה"כ עלות מצטברת	**234,812**	**221,686**	**196,204**	**181,641**	**91,505**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**-**	**178**	**4,490**	**20,550**	**57,023**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	1,844	4,607	4,599	4,360
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	550	910	1,342	7,639
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	-	10,319	30,229	43,640	126,650
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**-**	**12,713**	**35,746**	**49,581**	**138,649**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	100%	95%	85%	70%	18%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2021	2021	2021	2021	2021

1.2. **שיווק הפרויקט:**

			שנת 2021			שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	-	-	-	-	27	19
	יח"ד (מ"ר)	-	-	-	-	3,169	10,699
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	-	-	-	-	12.2	12.1
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	217	217	217	217	217	190
	יח"ד (מ"ר)	25,289	25,289	25,289	25,289	25,289	22,120
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	309,915	309,915	309,562	307,275	305,261	302,069
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	309,915	309,915	309,562	307,275	305,261	266,225
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%	100%	100%	100%	88%

2 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 2021			שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	-	-	-	-	-	27
	יח"ד (מ"ר)	-	-	-	-	-	3,169
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		-	-	-	-	-	6,767
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	-	-	-	938/8
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	-	-	-	12.2

2. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

				שנת 2021			שנת 2020	שנת 2019
באלפי ש"ח		רבעון 3		רבעון 2		רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	270,787		268,226		263,131	260,686	244,670
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	133,890		128,385		127,129	123,441	102,380
	עלויות מצטברות בגין בניה	419,703		393,408		368,514	325,190	139,564
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,612		4,612		4,612	4,612	4,612
	סה"כ עלות מצטברת	**828,991**		**794,631**		**763,386**	**713,929**	**491,226**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**87,239**		**113,707**		**167,850**	**173,411**	**250,287**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	2,731		5,108		10,554	12,023	25,228
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-		1,903		3,494	6,123	16,499
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	17,004		47,640		54,982	95,198	278,004
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-		-		-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**19,735**		**54,651**		**69,030**	**113,344**	**319,731**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']	100%	96%	100%	88%	100%	77%	100%	66%	60%	25%
	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021

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 2021			שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	9	2	2	5	20	26
	יח"ד (מ"ר)	1,269	299	282	688	2,552	2,971
	שטח מסחר (מ"ר)	672	-	672	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	23.2	23.2	22.5	22.0	20.6	19.34
	שטחי מסחר	41.2	-	41.2	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	224	224	222	220	216	199
	יח"ד (מ"ר)	23,831	23,831	23,532	23,250	22,682	20,433
	שטחי מסחר	672	672	672	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19.0	19.0	18.9	18.9	18.8	18.6
	שטחי מסחר	41.2	-	41.2	-	-	-

		שנת 2021				שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	506,090	506,090	508,861	508,526	506,526	506,372
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	463,983	463,983	457,332	451,079	438,427	393,483
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	92%	92%	90%	89%	87%	78%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	2	2	4	6	10	27
	יח"ד (מ"ר)	218	218	517	799	1,367	3,616
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	672	672	672
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		34,388	34,388	41,830	46,629	53,505	73,494
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		109/1	109/1	299/2	282/2	840/6	793/6
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		23	23	23	22	23	21

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

		שנת 2021				שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	52	13	34	5	43	37
	יח"ד (מ"ר)	4,643	1,444	2,692	507	5,042	4,528
	שטח מסחר (מ"ר)	443	-	443	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	22.7	22.7	20.2	21.9	20.7	20.4
	שטחי מסחר	41.7	-	41.7	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	189	189	177	143	138	96
	יח"ד (מ"ר)	19,259	19,259	17,933	15,241	14,734	9,680
	שטחי מסחר	443	-	443	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	20.38	20.38	20.18	20.18	20.1	19.77
	שטחי מסחר	41.7	-	41.7	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	537,378	537,378	532,578	509,660	503,343	497,178
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	401,155	401,155	369,568	311,101	298,271	192,566
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	75%	75%	69%	61%	59%	39%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	41	41	53	87	92	134
	יח"ד (מ"ר)	4,634	4,634	5,960	8,652	9,159	14,213
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	443	443	443
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		105,375	105,375	116,784	136,601	128,726	144,686
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		830/7	830/7	1,110/10	2,464/32	507/5	1110/10
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		24	24	23	20	22	20

3. <u>פרויקט אאורה מגרש מכבי - חדרה</u>

3.1. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט:</u>

		שנת 2021				שנת 2020	שנת 2019
באלפי ש"ח		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	105,665	105,393	87,774		86,636	85,686
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	15,956	13,728	8,038		7,718	6,950
	עלויות מצטברות בגין בניה	10,111	4,120	4,830		4,830	527
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	12,656	12,656	10,880		10,325	6,580
	סה"כ עלות מצטברת	**144,390**	**135,897**	**111,523**		**109,510**	**99,743**

באלפי ש"ח		שנת 2021 רבעון 3	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**135,448**	**126,528**	**101,913**	**109,510**	**99,743**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	11,377	12,515	15,846
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	64,439	67,247	84,916	85,411	79,556
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	326,967	332,958	330,351	330,351	324,400
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	156	711	1,467
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**391,405**	**400,205**	**426,799**	**428,986**	**421,269**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2023	2023	2023	2023	2023

3.2. שיווק הפרויקט:

		כל התקופה	שנת 2021 רבעון 3	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	71	11	56	4	33	31
	יח"ד (מ"ר)	6,544	1,039	4,903	602	3,125	2,771
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	13	13	14	12	12.9	12.5
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	173	173	167	113	112	80
	יח"ד (מ"ר)	15,308	15,308	14,543	9,830	9,496	6,446
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	13.1	13.1	13.1	12.7	12.6	12.7
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	637,291	637,291	637,291	618,291	618,291	619,177
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	207,229	207,229	196,558	127,708	121,110	82,900
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	33%	33%	31%	21%	20%	13%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	238	238	244	298	299	331
	יח"ד (מ"ר)	25,926	25,926	26,358	31,071	30,733	33,783
	שטחי מסחר (מ"ר)	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816	3,816
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		91,404	91,404	87,503	88,488	88,059	86,389
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		2,462/23	2,462/23	607/7	4,626/52	102/1	958/10
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		14	14	15	13	14	12.7

4. פרויקט אאורה בן שמן[3]

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2021 רבעון 3	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	234,310	235,309	157,053	156,912	8,103
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	20,899	13,740	11,639	8,666	3,051
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,833	8,816	3,648	2,508	949
	סה"כ עלות מצטברת	**264,041**	**257,865**	**172,340**	**168,086**	**12,103**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**242,458**	**257,865**	**172,340**	**168,086**	**12,103**
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	999	-	72,569	72,710	221,519

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

באלפי ש"ח		שנת 2021 רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	41,374	48,600	53,749	56,650	62,266
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	400,351	400,351	356,351	356,351	356,351
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	-	-	352	1,492	3,051
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**442,724**	**448,951**	**483,021**	**487,203**	**643,187**
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2024	2024	2024	2024	2024

4.2. **שיווק הפרויקט**

		כל התקופה	שנת 2021 רבעון32	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	112	8	83	21	90	154
	יח"ד (מ"ר)	11,118	817	8,239	2,063	9,314	15,066
	שטח מסחר (מ"ר)	1,800	-	1,800	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	16.3	16.3	13.5	16.1	14.7	14.6
	שטחי מסחר	20.4	20.4	20.4	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	343	343	338	257	244	154
	יח"ד (מ"ר)	33,771	33,771	33,246	25,241	24,379	15,066
	שטחי מסחר	1,800	-	1,800	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	14.8	14.8	14.7	15.1	14.3	14.6
	שטחי מסחר	20.4	-	20.4	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	864,837	864,837	859,837	799,837	799,837	799,837
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	516,290	516,290	489,216	380,481	349,410	219,750
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	60%	60%	57%	48%	44%	27%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	157	157	162	235	256	346
	יח"ד (מ"ר)	17,652	17,652	18,177	26,181	28,133	37,286
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	1,800	1,800	1,800
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		106,414	106,414	111,149	90,358	94,657	8,778
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		820/7	820/7	700/7	7,948/80	1793/18	1837/6
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		15	15	17	13	16	14

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

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		רבעון 3	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	84,066	85,364	84,747	84,747	78,310
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	76,556	72,905	72,094	64,713	58,511
	עלויות מצטברות בגין בניה	35,843	27,718	18,674	13,058	7,630
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,769	4,769	4,769	4,769	4,554
	סה"כ עלות מצטברת	**201,233**	**190,757**	**180,284**	**167,287**	**149,005**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**125,880**	**133,420**	**143,987**	**144,060**	**139,993**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	14,134	12,584	13,083	10,394	13,722
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,864	15,358	15,685	22,935	27,403
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	132,986	136,812	143,161	148,369	132,487
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**157,984**	**164,754**	**171,929**	**181,698**	**173,612**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	23%	18%	14%	11%	7%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2022

5.2 שיווק הפרוייקט

		כל התקופה	שנת 2021 רבעון 3	שנת 2021 רבעון 2	שנת 2021 רבעון 1	שנת 2020	שנת 2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	46	2	41	3	10	3
	יח"ד (מ"ר)	5,051	263	4,441	347	1,216	260
	שטח מסחר (מ"ר)	750	-	750	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	22.1	22.1	22.0	22.4	21.7	20.3
	שטחי מסחר	36.2	-	36.2	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	162	162	160	119	117	110
	יח"ד (מ"ר)	15,887	15,887	15,624	11,183	10,908	10,001
	שטחי מסחר	750	-	750	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	21.3	21.3	21.2	20.9	20.9	20.7
	שטחי מסחר	36.2	-	36.2	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	428,420	428,420	424,443	414,393	407,272	393,118
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	357,743	357,743	346,890	243,243	235,268	214,553
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	84%	84%	82%	59%	58%	55%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	14	14	16	57	59	66
	יח"ד (מ"ר)	2,084	2,084	2,347	6,788	7,063	7,970
	750	-	-	-	750	750	750
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		33,198	33,198	34,855	74,459	74,459	74,459
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		300/3	300/3	393/3	5,582/52	347/3	377/3
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		31	31	25	22	22	23

6. פרויקט אליהו ברלין

6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2021			שנת 2020	שנת 2019
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	31,399	31,399	31,399	31,399	30,974
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	2,617	2,498	2,197	2,047	1,802
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,192	7,727	7,163	6,600	5,972
	סה"כ עלות מצטברת	**42,208**	**41,624**	**40,759**	**40,046**	**37,297**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**42,208**	**41,624**	**40,759**	**40,047**	**37,297**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	7,166	7,166	5,972	5,972	6,398
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	13,750	14,018	13,549	13,698	14,213
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	52,490	52,490	50,447	50,447	50,447
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,030	1,999	-	-	1,420
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**74,436**	**75,673**	**69,968**	**70,117**	**72,478**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2022

6.2. שיווק הפרוייקט:

טרם הוחל שיווק הפרוייקט.

7. פרוייקט חולון 210/370

7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2021			שנת 2020	שנת 2019
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,358	26,358	26,358	26,358	26,358
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	5,141	4,511	3,806	3,563	903
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,695	6,353	5,854	5,474	3,875
	סה"כ עלות מצטברת	**38,193**	**37,222**	**36,018**	**35,395**	**31,136**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**38,193**	**37,222**	**36,076**	**35,394**	**31,136**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	740	740	605	605	605
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,517	8,208	6,746	7,064	9,497
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	41,550	41,550	36,700	36,700	36,700

	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	542
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**49,807**	**50,498**	**44,051**	44,369	47,344
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022	2022	2022

7.2 **שיווק הפרויקט:**

		שנת 2021				שנת 2020	שנת 2019
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	5	2	3	-	16	4
	יח"ד (מ"ר)	628	246	382	-	2,127	644
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	21.9	21.9	23.63	-	18.9	19.4
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	24	24	23	20	20	4
	יח"ד (מ"ר)	3,276	3,276	3,153	2,771	2,771	644
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19.8	19.8	19.6	19.0	19.0	19.4
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	96,882	96,882	96,882	92,532	92,532	91,932
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	66,654	66,654	63,069	53,194	52,763	12,522
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	69%	69%	65%	57%	57%	14%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	12	12	13	16	16	32
	יח"ד (מ"ר)	1,606	1,606	1,729	2,111	2,111	4,238
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		11,917	11,917	12,991	15,312	15,212	26,894
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		259/2	259/2	246/2	382/3	-	832/6
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		23	23	22	24	-	19

פרק ב'

דו"חות כספיים

מחדשים את ישראל

דו"ח רבעון שלישי לשנת 2021

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6-7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-12
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	13-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-22

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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- 2.06% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.08% וכ- 0.01% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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 - 10,753 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ - 538 אלפי ש"ח וכ- 368 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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.

בני ברק,
16 בנובמבר, 2021

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	75,717	14,568	110,803
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	161,198	76,879	92,697
חייבים ויתרות חובה	23,344	46,421	29,186
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	145,344	374,928	280,269
חייבים בגין מכירת נכס בלתי מוחשי	50,573	-	-
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,123,266	1,080,262	1,043,966
מלאי עבודות בביצוע	829	784	784
	1,580,271	1,593,842	1,557,705
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,484	36,565	37,452
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	1,423	1,408	1,412
מלאי מקרקעין לבנייה	53,145	57,271	48,881
נדל"ן להשקעה בהקמה	49,577	92,201	101,633
רכוש קבוע, נטו	3,650	5,489	5,436
מיסים נדחים	11,669	15,853	9,677
נכסי זכות שימוש	2,634	3,669	3,667
נכסים בלתי מוחשיים	18,488	56,648	56,455
	179,070	269,104	264,613
	1,759,341	1,862,946	1,822,318

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	297,561	606,594	578,909
אגרות חוב	345,918	446,112	392,491
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	69,022	60,362	82,048
זכאים ויתרות זכות	43,743	42,123	49,957
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	232,929	71,032	76,560
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	2,751	3,841	3,801
התחייבויות לבעלי קרקע	157,407	209,181	182,780
	1,149,331	1,439,245	1,366,546
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	137,721	95,710	87,048
	137,721	95,710	87,048
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	497,601	424,208	453,333
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(40,293)	(37,297)	(38,116)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
כתבי אופציה	2,628	1,589	-
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	19,174	23,577	19,174
יתרת הפסד	(74,433)	(151,705)	(133,279)
	472,306	328,001	368,741
זכויות שאינן מקנות שליטה	(17)	(10)	(17)
סה"כ הון	472,289	327,991	368,724
	1,759,341	1,862,946	1,822,318

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירת דירות	618,014	* 632,636	189,272	* 238,873	888,758
הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר	56,133	* 213,976	3,386	* 45,628	213,415
הכנסות משכר דירה	2,177	2,438	718	833	3,202
סה"כ הכנסות	676,324	849,050	193,376	285,334	1,105,375
עלות הדירות שנמכרו	(519,816)	* (551,210)	(158,148)	* (205,595)	(771,154)
עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו	(51,055)	* (202,860)	(2,594)	* (49,708)	(203,885)
רווח גולמי	105,453	94,980	32,634	30,031	130,336
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(6,131)	(13,748)	(1,817)	(3,334)	(15,688)
הוצאות הנהלה וכלליות	(17,448)	(17,951)	(5,580)	(5,682)	(24,329)
הוצאות אחרות	-	(984)	-	29	(1,616)
הכנסות אחרות	18,831	-	18,894	-	-
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	5,589	-	-	-	7,439
רווח תפעולי	106,294	62,297	44,131	21,044	96,142
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	536	451	149	158	772
הכנסות (הוצאות) מימון					
הכנסות מימון	6,479	7,103	1,871	2,707	11,212
הוצאות מימון	(31,628)	(38,031)	(10,134)	(11,791)	(50,946)
	(25,149)	(30,928)	(8,263)	(9,084)	(39,734)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	81,681	31,820	36,017	12,118	57,180
מיסים על ההכנסה	(18,622)	(8,105)	(8,182)	(3,418)	(15,046)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	63,059	23,715	27,835	8,700	42,134
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(2,177)	1,483	(1,445)	1,429	664
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	60,882	25,198	26,390	10,129	42,798

* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	63,059	23,717	27,835	8,700	42,143
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(2)	-	-	(9)
	63,059	23,715	27,835	8,700	42,134
סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	60,882	25,200	26,390	10,129	42,807
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(2)	-	-	(9)
	60,882	25,198	26,390	10,129	42,798
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					
רווח (הפסד) בסיסי	0.259	0.11	0.114	0.039	0.193
רווח (הפסד) מדולל	0.259	0.11	0.114	0.039	0.186

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	באלפי ש"ח										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	47,309	453,333	554	-	(38,116)	19,766	19,174	(133,279)	368,741	(17)	368,724
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	63,059	63,059	-	63,059
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	(2,177)	-	-	-	(2,177)	-	(2,177)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	(2,177)	-	-	63,059	60,882	-	60,882
הנפקת מניות (*)	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	44,268
הנפקת כתבי אופציה (**)	-	-	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	2,628
דיבידנד לבעלי המניות של החברה	-	-	-	-	-	-	-	(4,213)	(4,213)	-	(4,213)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021	47,309	497,601	554	2,628	(40,293)	19,766	19,174	(74,433)	472,306	(17)	472,289

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ – 378 אש"ח, ראה באור 3 י"ז.
(**) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ – 22 אש"ח, ראה באור 3 י"ז.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	באלפי ש"ח										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	47,309	403,908	554	-	(38,780)	19,766	23,935	(175,422)	281,270	(8)	281,262
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	23,717	23,717	(2)	23,715
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	1,483	-	-	-	1,483	-	1,483
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	1,483	-	-	23,717	25,200	(2)	25,198
הנפקת מניות (*)	-	17,343	-	-	-	-	-	-	17,343	-	17,343
הנפקת כתבי אופציה (*)	-	-	-	1,589	-	-	-	-	1,589	-	1,589
המרת אגרות חוב להמרה למניות	-	2,957	-	-	-	-	(358)	-	2,599	-	2,599
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	47,309	424,208	554	1,589	(37,297)	19,766	23,577	(151,705)	328,001	(10)	327,991

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	באלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי 2021	47,309	453,333	554	-	(38,848)	19,766	19,174	(102,268)	399,020	(17)	399,003
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	27,835	27,835	-	27,835
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	(1,445)	-	-	-	(1,445)	-	(1,445)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	(1,445)	-	-	27,835	26,390	-	26,390
הנפקת מניות (*)	-	44,268	-	-	-	-	-	-	44,268	-	44,268
הנפקת כתבי אופציה (**)	-	-	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	2,628
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021	47,309	497,601	554	2,628	(40,293)	19,766	19,174	(74,433)	472,306	(17)	472,289

(*) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ – 378 אש"ח, ראה באור 3 י"ז.
(**) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ – 22 אש"ח, ראה באור 3 י"ז.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	63,059	23,715	27,835	8,700	42,134
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(536)	(451)	(149)	(158)	(772)
פחת והפחתות	2,934	2,845	989	944	3,832
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	18,622	8,105	8,182	3,418	15,046
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	1,169	2,488	394	758	2,746
רווח ממכירת נכס בלתי מוחשי	(18,774)	-	(18,774)	-	-
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	(5,589)	-	-	-	(7,439)
	(2,174)	12,987	(9,358)	4,962	13,413
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	8,414	(14,188)	6,096	6,821	8,855
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבניה	(5,130)	37,997	(57,090)	(54,328)	86,641
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	134,925	(265,804)	102,253	(135,598)	(171,145)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות	122,999	(36,373)	(38,789)	(25,480)	(13,389)
	261,208	(278,368)	12,470	(208,585)	(89,038)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:					
מיסים ששולמו	(8,525)	(3,126)	(8,521)	(2,283)	(3,393)
ריבית ששולמה	(39,514)	(37,730)	(10,941)	(9,998)	(57,830)
	(48,039)	(40,856)	(19,462)	(12,281)	(61,223)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	274,054	(282,522)	11,485	(207,204)	(94,714)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש	(68,501)	29,734	(54,055)	31,805	13,916
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(6,234)	(1,948)	(5,389)	(696)	(2,819)
הלוואה לחברה כלולה	(596)	(680)	(261)	(260)	(790)
שינוי בפיקדונות בנאמנות	(2,516)	(249)	(2,472)	(249)	(6,035)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	-	(6,999)	-	(1,256)	(7,419)
תמורה ממימוש נכס בלתי מוחשי	6,819	-	-	-	-
רכישת רכוש קבוע	(455)	(460)	(53)	(177)	(728)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(71,483)	19,398	(62,230)	29,167	(3,875)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(281,348)	257,954	(33,485)	172,257	230,272
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,567)	(1,463)	(499)	(479)	(2,033)
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	46,896	18,932	46,896	-	18,932
הנפקת אגרות חוב, נטו	75,639	-	75,639	-	98,910
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו	-	-	-	-	23,133
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה	(4,213)	-	-	-	-
פירעון אגרות חוב	(73,000)	(31,960)	(18,000)	-	(194,008)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	(237,593)	243,463	70,551	171,778	175,206
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(64)	37	(45)	37	(6)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(35,086)	(19,624)	19,761	(6,222)	76,611
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	110,803	34,192	55,956	20,790	34,192
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	75,717	14,568	75,717	14,568	110,803

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2021, ולתקופות של תשעה 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 ולאחריה

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 בקרית אונו. (להלן: הנכסים הנמכרים) (להלן: הסכם המסגרת).

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

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

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

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

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

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 לביאור 23ז לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, התייתרה הנפקת קרן הריט למגורים שתכננה החברה להנפיק לציבור.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקיימו התנאים והושלמה עסקת מכירת מעונות הסטודנטים בקריית אונו, התמורה בגין המכירה התקבלה לאחר תאריך המאזן.

ב. בחודש ינואר 2021, התקשרה אאורה ישראל בהסכם עם אחיסמך – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושב"), לפיו ימכור המושב לאאורה ישראל את זכויותיו בקשר עם אופציה לרכישת מגרשים להקמת 102 יח"ד בפטור ממכרז, במסגרת תכנית תמ"ל (1064 להלן: "חטיבת הקרקע"), בתמורה לסכום שאינו מהותי לאאורה ישראל. העברת הזכויות בקשר עם האופציה בחטיבת הקרקע, כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ותושלם עם קבלת שומה מרמ"י בגין חטיבת הקרקע ותשלום התמורה למושב. עם ההתקשרות בהסכם האמור וכתנאי להשלמתו העמידה אאורה ישראל למושב ערבות ממוסד פיננסי, וכן ערבות של החברה כחברה-אם של אאורה ישראל. ביום 18 באוגוסט 2021, השלימה אאורה ישראל את רכישת המקרקעין בתמורה כוללת של כ – 55 מיליוני ש"ח (כולל תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון עבור הפיתוח וכן למושב אחיסמך בגין אופציה להקצאה ללא מכרז). בנוסף, אאורה ישראל חתמה על הסכם ליווי לפרויקט עם גורם פיננסי, החל משלב רכישת המקרקעין ועד להשלמת בניית הפרויקט ומסירתו. הפרויקט כולל הקמת 3 בנייני מגורים הצפויים לכלול 102 יח"ד והחברה החלה בתכנון ורישוי של הפרויקט וצופה כי ב -12 החודשים הקרובים יתקבלו היתרי הבניה, כך שעבודות הקמת הפרויקט יחלו במהלך החציון הראשון לשנת 2022.

ג. בהמשך לאמור בביאור 7ד'(7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, בחודש מרץ 2021 התקשרה אאורה ישראל במזכר הבנות מחייב עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור אאורה ישראל, את פרויקט אאורה רמת חן. פרויקט זה כולל הקמת 3 מגדלי מגורים, הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-4.5 שנים. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הריסה לפרויקט וכן התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון בכפוף למילוי תנאים, אשר להערכת החברה יתקיימו עד למועד תחילת העבודות הצפוי ברבעון הראשון לשנת 2022.

בנוסף, בחודש נובמבר 2021 התקשרה עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: ו"הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

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

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

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 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.

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 תוכניותיה העתידיות, 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 ilBBB עם תחזית דירוג שלילית. בהתאם לשטר 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 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 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 10-18 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 הדיור החדשות ייבנו במתחם, והיתרה תיבנה במגרשים הכלולים בתוכנית, אשר יוקצו לחברה בהנחה על ידי רשות מקרקעי ישראל (קרקע משלימה). התוכנית כוללת פינוי-בינוי לכלל השכונה, טיפול כולל בתשתיות ובפיתוח, הקמת מרכזי מגורים ותעסוקה, שדרוג מחלפים והקמת 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 9ב(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 משמעותית 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 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 שבפרויקט ייבנו 360 יח"ד ו – 5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

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 12 החודשים הקרובים. 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 בסעיף זה: "**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 3-6 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 ביחידות הדיור בפרויקט המיועדות לשיווק (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 והמאי"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 והמאי"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 בוחנת את הטענות המפורטות בבקשה, וביום 10 בנובמבר 2021 בית המשפט נעתר לבקשת החברה וקבע שעל החברה להגיש את התשובה לבקשת אישור התובענה כייצוגית בתוך 90 ימים מיום מתן החלטת השופט בעניין אופן בירור ההליכים בבקשות האישור המקבילות.

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, 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 כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ – 3 שנים. החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט.

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

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

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 כדין), 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 במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022. 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 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 2027, 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, בין היתר, 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.

טז. בחודש באוגוסט 2021 ,התקשרה באמצעות אאורה תעשיות מרכז בע"מ ואאורה לוד יזמות בע"מ, חברות נכדות בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים, לרכישת כל הזכויות במגרשים 106, 107 ו – 11 (גוש 5915 חלקה 3, 4, 5, 6, 13, 14, ו – 15 וגוש 4024 חלקות 254, 258, 259, ו - 654, אשר טרם עברו פרצלציה) (להלן בסעיף זה: "**המגרשים**"), בשטח של כ – 15 דונם ע"פ תכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים מסתכמת לסך כולל של כ -175 מיליוני ש"ח בתוספת היטל השבחה והוצאות נוספות המוערכות יחד בכ – 35-45 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה, שנקבע לחודש ינואר 2022. רכישת המגרשים בשלב זה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה ולקראת השלמתה בכוונת החברה לבחון חלופות שונות, לרבות, ולא רק, מימון בנקאי ו/או גיוס הון או חוב לטובת העסקה ו/או 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-120,000מ"ר. בהתאם, בכוונת החברה להקים על המגרשים בנייני מגורים שיכללו 620 יח"ד, וכן כ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (להלן: "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.

יז. ביום 19 בספטמבר 2021, דירקטוריון החברה אישר התקשרות עם מור קופות גמל בע"מ וחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ, המהווים משקיעים מסווגים (להלן: "קבוצת מור") לפיה יונפקו לקבוצת מור בהקצאה פרטית של כ- 13,211,400 מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר למניה של 3.58 ש"ח, כך שהתמורה הכוללת לחברה בגין הקצאת המניות תעמוד על סך של כ-47.3

מיליוני ש"ח (להלן: "הקצאת המניות הרגילות"). כמו כן תקצה החברה לקבוצת מור כ -3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) למימוש למניות רגילות, אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של

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

החברה תוך 36 חודשים ממועד הקצאת המניות הרגילות במחיר למניה של 4.25 ש"ח מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון (להלן: "הקצאת כתבי האופציה"). על המניות שתוקצינה למשקיעים המסווגים ועל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה כאמור (ככל שימומשו), יחולו מגבלות המכירה על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס- 2000. בעקבות ההקצאה סך החזקות קבוצת מור בחברה עומד על כ-5.17% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה, וביחד עם כתבי האופציות עשויה קבוצת מור להחזיק כ- 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

ביום 30 בספטמבר 2021 הושלמה ההנפקה הפרטית הנ"ל.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות המגזר	618,014	59,221	-	(911)	676,324
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	5,589	-	-	5,589
רווח מגזרי	75,944	30,953	-	(603)	106,294
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					536
הוצאות מימון, נטו					(25,149)
מיסים על הכנסה					(18,622)
רווח נקי לתקופה					63,059

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות המגזר	189,272	4,385	-	(281)	193,376
רווח מגזרי	24,282	20,022	-	(173)	44,131
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					149
הוצאות מימון, נטו					(8,263)
מיסים על הכנסה					(8,182)
רווח נקי לתקופה					27,835

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	847,571	874	2,438	(874)	849,050
רווח מגזרי	59,859	550	2,438	(550)	62,297
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					451
הוצאות מימון, נטו					(30,928)
מיסים על הכנסה					(8,105)
רווח נקי לתקופה					23,715

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	285,460	305	833	(305)	285,334
רווח מגזרי	20,211	189	833	(189)	21,044
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					158
הוצאות מימון, נטו					(9,084)
מיסים על הכנסה					(3,418)
רווח נקי לתקופה					8,700

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	1,102,516	4,017	-	(1,158)	1,105,375
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	8,561	-	-	8,561
רווח מגזרי	86,517	10,353	-	(728)	96,142
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					772
הוצאות מימון, נטו					(39,734)
מיסים על ההכנסה					(15,046)
רווח נקי לשנה					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:

	30 בספטמבר 2021		30 בספטמבר 2020		31 בדצמבר 2020	
	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (*)	483,639	512,978	541,822	551,451	479,539	499,094
	483,639	512,978	541,822	551,451	479,539	499,094

(*) 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 במהלך שנת 2021 נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020. במהלך הרבעון השני לשנת 2021 החל מבצע חיסונים במנה השלישית (בוסטר) של האוכלוסייה המבוגרת ובסיכון גבוה, ולאחריו במהלך תקופת הדוח לכלל האוכלוסייה. מנת הבוסטר גרמה להאטה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית וכתוצאה מכך הוסרו חלק מההגבלות בצורה משמעותית. 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 השלישי 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.

MOORE Israel

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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 16 בנובמבר 2021, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 16 בנובמבר 2021, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,
16 בנובמבר, 2021

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

דרך בן גוריון 1, מגדלי ב.ס.ר.2, בני ברק 51201 טל': 03-6155155 פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il E mail: master@lionorl.co.il
www.lionorl.co.ilmaster@lionorl.co.il 1 Ben Gurion Rd. B.S.R Tower 2 Bney Brak 51201 Israel Tel: 972-3-6155155, Fax: 972-3-6155150 E Mail:

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה 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 21,781 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 360 אלפי ש"ח ו- 336 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בני ברק,
16 בנובמבר, 2021

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	60,904	338	74,227
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	2,662	2,178	1,947
חייבים ויתרות חובה	28,475	41,055	26,522
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	-	-	10
הלוואות לחברות מוחזקות	581,610	700,482	595,972
מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	385,166	313,955	310,339
	1,058,817	1,058,008	1,009,017
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	167,255	93,240	115,300
מלאי קרקעות לבניה	2,577	3,718	1,650
נדל"ן להשקעה בהקמה	13,536	27,273	28,901
מסים נדחים	4,020	630	1,778
רכוש קבוע, נטו	717	1,015	940
	188,105	125,876	148,569
	1,246,922	1,183,884	1,157,586

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	73,696	190,666	189,062
אגרות חוב	345,918	446,112	392,491
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	12,734	7,629	2,246
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	121,600	22,945	21,227
התחייבויות לבעלי קרקע	59,864	69,697	69,277
יתרות זכות של חברות מוחזקות	4,658	4,658	4,658
זכאים ויתרות זכות	18,425	18,466	22,836
	636,895	760,173	701,797
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	137,721	95,710	87,048
	137,721	95,710	87,048
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	497,601	424,208	453,333
כתבי אופציה	2,628	1,589	-
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(40,293)	(37,297)	(38,116)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	19,174	23,577	19,174
יתרת הפסד	(74,433)	(151,705)	(133,279)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	472,306	328,001	368,741
	1,246,922	1,183,884	1,157,586

16 בנובמבר, 2021

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הכנסות ממכירת דירות	97,502	20,900	54,869	2,900	26,192
הכנסות ממכירת מקרקעין ושטחי מסחר	6,727	-	1,530	-	-
חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	54,039	26,962	23,842	7,990	49,814
סה"כ הכנסות	158,268	47,862	80,241	10,890	76,006
הוצאות					
עלות הדירות שנמכרו	(83,766)	(20,569)	(46,212)	(2,616)	(25,800)
עלות המקרקעין ושטחי המסחר שנמכרו	(5,090)	-	(872)	-	-
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	2,501	-	-	-	1,561
הכנסות אחרות	56	-	119		
הוצאות אחרות	-	(1,128)	-	(115)	(1,616)
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(1,084)	(1,852)	(473)	(485)	(2,539)
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,814)	(4,080)	(2,198)	(1,250)	(6,551)
סה"כ הוצאות	(93,197)	(27,629)	(49,636)	(4,466)	(34,945)
	65,071	20,233	30,605	6,424	41,061
הכנסות (הוצאות) מימון					
הכנסות מימון	169	136	111	7	197
הוצאות מימון	(23,479)	(29,507)	(8,161)	(8,668)	(40,873)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	24,002	30,770	6,475	9,982	39,296
	692	1,399	(1,575)	1,321	(1,380)
רווח לפני מסים על ההכנסה	65,763	21,632	29,030	7,745	39,681
מיסים על ההכנסה	(2,704)	2,085	(1,195)	955	2,462
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	63,059	23,717	27,835	8,700	42,143
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:					
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(2,177)	1,483	(1,445)	1,429	664
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	60,882	25,200	26,390	10,129	42,807

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	63,059	23,717	27,835	8,700	42,143
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת_של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
פחת והפחתות	223	214	74	74	289
מיסים על ההכנסה	2,704	(2,085)	1,195	(955)	(2,462)
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות	(54,039)	(26,962)	(23,842)	(7,990)	(49,814)
הוצאות מימון, נטו	1,462	2,319	550	704	3,173
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות	(24,002)	(31,127)	(6,475)	(10,179)	(39,296)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	(2,501)	-	-	-	(1,561)
	(76,153)	(57,641)	(28,498)	(18,346)	(89,671)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	524	(19,971)	444	(18,633)	(5,285)
ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה	(49,551)	(151,441)	24,778	(149,250)	(145,497)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות	117,987	27,875	(50,723)	15,638	38,497
	68,960	(143,537)	(25,501)	(152,245)	(112,285)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(28,953)	(25,998)	(8,873)	(5,572)	(40,812)
מסים ששולמו	(5,100)	-	(5,100)	-	-
	(34,053)	(25,998)	(13,973)	(5,572)	(40,812)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	21,813	(203,459)	(40,137)	(167,463)	(200,625)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	2021	2020	2020
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש	(3,192)	19,220	9,333	(560)	19,298
והשקעות לזמן קצר, נטו	(171)	(160)	-	(74)	(227)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	38,271	57,859	(7,542)	34,144	170,511
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	-	(78)	-	-	(78)
רכישת רכוש קבוע					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה	34,908	76,841	1,791	33,510	189,504
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	(115,366)	124,080	(7,811)	125,410	122,477
ואחרים, נטו	46,896	18,932	46,896	-	18,932
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	-	-	-	-	23,133
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו	75,639	-	75,639	-	98,910
הנפקת אגרות חוב, נטו					
דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה	(4,213)	-	-	-	-
פירעון אגרות חוב	(73,000)	(31,960)	(18,000)	-	(194,008)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה	(70,044)	111,052	96,724	125,410	69,444
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(13,323)	(15,566)	58,378	(8,543)	58,323
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	74,227	15,904	2,526	8,881	15,904
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	60,904	338	60,904	338	74,227

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של תשעה 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. <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

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 ilBBB עם תחזית דירוג שלילית. בהתאם לשטר 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 בשטר 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 והמאי"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 והמאי"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 בוחנת את הטענות המפורטות בבקשה, וביום 10 בנובמבר 2021 בית המשפט נעתר לבקשת החברה וקבע שעל החברה להגיש את התשובה לבקשת אישור התובענה כייצוגית בתוך 90 ימים מיום מתן החלטת השופט בעניין אופן בירור ההליכים בבקשות האישור המקבילות.

6. 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 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 2027, 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 פינוי-בינוי בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות – 370-362-355, בגוש 7932) (להלן בסעיף זה: "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 3-6 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 ביחידות הדיור בפרויקט המיועדות לשיווק (100%), כאשר הצד השלישי אשר פעל עד כה לקידום הפרויקט, יהיה זכאי לתקבולים עתידיים ממכירת יח"ד בפרויקט.

9. 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, 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 כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ – 3 שנים. החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם בנק לאומי לישראל בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ בקשר עם הקמת הפרויקט. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט.

10. ביום 19 בספטמבר 2021, דירקטוריון החברה אישר התקשרות עם מור קופות גמל בע"מ וחברות נוספות מקבוצת י.ד מור השקעות בע"מ, המהווים משקיעים מסווגים (להלן: "קבוצת מור") לפיה יונפקו לקבוצת מור בהקצאה פרטית של כ- 13,211,400 מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר למניה של 3.58 ש"ח, כך שהתמורה הכוללת לחברה בגין הקצאת המניות תעמוד על סך של כ- 47.3 מיליוני ש"ח (להלן: "הקצאת המניות הרגילות"). כמו כן תקצה החברה לקבוצת מור כ -3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) למימוש למניות רגילות, אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד הקצאת המניות הרגילות במחיר למניה של 4.25 ש"ח מותאם לאירועי חברה כגון חלוקת דיבידנדים ושינויים בהון (להלן: "הקצאת כתבי האופציה"). על המניות שתוקצינה למשקיעים המסווגים ועל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה כאמור (ככל שימומשו), יחולו מגבלות המכירה על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס- 2000. בעקבות ההקצאה סך החזקות קבוצת מור בחברה עומד על כ-5.17% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה, וביחד עם כתבי האופציות עשויה קבוצת מור להחזיק כ- 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

ביום 30 בספטמבר 2021 הושלמה ההנפקה הפרטית הנ"ל.

11. **<u>השפעות משבר הקורונה</u>**

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 במהלך שנת 2021 נרשמה עליה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית עקב התפרצות מחודשת של הנגיף בישראל, שהובילו להחזרתן של חלק מהמגבלות אשר היו בשנת 2020. במהלך הרבעון השני לשנת 2021 החל מבצע חיסונים במנה השלישית (בוסטר) של האוכלוסייה המבוגרת ובסיכון גבוה, ולאחריו במהלך תקופת הדוח לכלל האוכלוסייה. מנת הבוסטר גרמה להאטה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית וכתוצאה מכך הוסרו חלק מההגבלות בצורה משמעותית. 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 השלישי 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.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

פרק ג'

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

AURA
מחדשים את ישראל

דו"ח רבעון שלישי 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. בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה 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.

<u>הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצ׳י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע״מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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), התש״ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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: 16 בנובמבר, 2021

_____

יעקב אטרקצ׳י – מנכ״ל

<u>הצהרת מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

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 השלישי של שנת 2021 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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: 16 בנובמבר, 2021

_____

ערן מגור – סמנכ"ל כספים