העיר מתעוררת מחדש

אאורה השקעות בע"מ

דו"ח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרץ 2020

תוכן עניינים

א'	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ב'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2020
ג'	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (בלתי מבוקרים) המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ 2020
ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ (להלן: "**אאורה**" או "**החברה**") מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן: "**קבוצת אאורה**" או "**הקבוצה**") ליום 31 במרץ 2020 (להלן: "**מועד הדוח על המצב הכספי**") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד (להלן: "**תקופת הדוח**").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת גם לאירועים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בתקופה המדווחת ביחס לדוח התקופתי לשנת 2019 שפורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026266) (להלן: "**הדוח התקופתי**" או "**הדוח התקופתי לשנת 2019**") ויש לעיין בהם ביחד.

1. כללי

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

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ולהשכרה בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתי" ובנוסף, עוסקת החברה בתחום של בנייה והפעלה של מעונות סטודנטים. כמו כן, החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות בקרקעות ובנדל"ן למגורים ברומניה ובהונגריה שבכוונת החברה לפעול למימושם וכן לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה.

החברה הינה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. החברה זכתה כחברה המובילה בארץ בשנים 2016-2019 במדד להתחדשות עירונית אשר נערך בשיתוף עיתון גלובס, אתר מדל"ן וחברת דנס אנד ברדסטריט. בנוסף זכתה החברה בשנת 2018 בדירוג החברתי להתחדשות עירונית של חברת סיטי סקוור בשיתוף עם דה - מרקר כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

בחודש מאי 2019, החל לפעול **מכון אאורה למשפט, יזמות חברתית והתחדשות עירונית** וזאת במסגרת בית ספר למשפטים של המרכז הבינתחומי בהרצליה. המכון אשר הוקם כחלק משיתוף פעולה בין החברה לבין המרכז הבינתחומי, מהווה מסגרת אקדמית ומקצועית ללימוד ולחקר תהליכים עירוניים של התחדשות וחדשנות, ולהעמקת הזיקה בין הסדרים משפטיים ראויים לבין פעילות עסקית המשלבת ערכים חברתיים וסביבתיים.

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 39 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ- 15,000 יח"ד יחידות דיור למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 11,200 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 30 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 13,400 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 9,900 יח"ד).

במסגרת פרויקטים למגורים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות מתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ- 25,000 מ"ר (כ- 10,000 מ"ר בפרויקטים שבביצוע). החברה בוחנת עבור כל מתחם האם למכור אותו לצדדים שלישיים כמיקשה אחת או האם להשאירם בבעלותה ולהפעילם כנכס מניב.

ביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה לפעול למימושם של מספר פרויקטים שהושבחו על ידי החברה ושאינם תואמים את אסטרטגיית החברה וכן נכסים וקרקעות אשר אין בכוונת החברה לפתחם לכדי פרויקט. נכון למועד אישור דוח זה מתנהל בגין חלקם משא ומתן מתקדם עם מספר גורמים למכירת הנכסים האמורים אשר טרם הבשילו לכדי מכירה.

ביום 24 במאי 2018 החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן: "**קרן ריט**"). בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, החברה המשיכה לפעול להקים קרן ריט במסגרת של חברה ייעודית אשר בכוונתה להנפיק מניותיה לציבור ואשר לא תהיה בשליטת החברה. קרן הריט תוכל, בין השאר, לרכוש מהחברה מקבצי יחידות דיור ו/או מרכזים מסחריים ו/או מעונות סטודנטים במטרה להשכירם. נכון למועד דוח זה, טרם התגבשו התנאים להקמת קרן הריט ו/או למכירת נכסים על ידי החברה לקרן הריט. יצוין עוד, כי בחודש ינואר 2020 הוגשה טיוטת תשקיף ראשונה של קרן הריט לרשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-006262), הנכלל כאן על דרך ההפניה. עם זאת, למועד דוח זה אין כל ודאות בקשר לביצוע ההנפקה, עיתויה, תנאיה, היקפה ומבנה ההנפקה ו/או לכל עסקה למכירת נכסים מהחברה לקרן הריט.

השפעת התפרצות נגיף הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקרונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש אפריל 2020[1], ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5.3%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע.

במהלך החודשים מרץ ואפריל 2020 עלה חשש כי קבלני הביצוע יחשפו לגידול בעלויות או לעיכובים אפשריים על רקע מחסור בחומרי גלם שמקורם ביבוא, בעיקרו מסין. בנוסף, עלה חשש כי קבלני ביצוע עלולים להיפגע משמעותית מהמשבר באופן שעשוי להביא להפסקת עבודתם באתרים. קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרוייקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

על פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר[2], בחודש מרץ נרשמה ירידה חדה במספר עסקאות מכר דירות, כאשר אלו הסתכמו ב-6.6 אלף דירות, ירידה של 32% בהשוואה למרץ 2019 וירידה של 29% בהשוואה לחודש פברואר 2020. בדומה לכלל המשק, החל מחודש מרץ 2020 ועד לאישור דוח זה חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. על רקע משבר הקורונה והגבלות התנועה, בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה ירידה ניכרת בהיקף יחידות הדיור שנמכרו. עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים. להלן פירוט של היקף הסכמי המכר שנחתמו על פי חודש (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	סה"כ
2020	45	13	26	6	33	123
2019	31	7	63	24	26	151

עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה, כאשר בחודש אפריל 2020 בלבד נגבו כ- 43 מליון ש"ח מרוכשים.

במטרה להפחית את הריבית בגין משכנתאות, במקביל להוראות אחרות בקשר עם דרישת ההון מהבנק בגין הלוואות לדיור, בנק ישראל קבע בהוראת השעה, כי הבנקים רשאים להעמיד לרוכשי הדירות משכנתא בהתבסס על הכנסתם טרם היציאה לחל"ת בהתקיים מספר תנאים וזאת כדי להקל ולמנוע פגיעה ביכולת רוכשי דירות לשאת בתשלום משכנתאות או לעמוד במגבלת "שיעור ההחזר על ההכנסה" שעלולה להוות חסם עבורם לקבלת משכנתא או להקשחת תנאי המשכנתאות מצד הבנקים.

---

1 התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, 6 באפריל 2020.

2 סקירת ענף הנדל"ן למגורים מרץ 2020, אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, 12 במאי 2020.

יצויין כי בהתאם לפרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 במאי 2020 עולה כי מחירי העסקאות (דירות חדשות ויד שניה) שבוצעו בחודשים פברואר 2020 - מרץ 2020 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2020 - פברואר 2020 עלו ב-0.6%. מחירי העסקאות של דירות חדשות באותן תקופות עלו בשיעור של 1%.

באמצע חודש מרץ 2020 הכריז מינהל התכנון על הקפאת פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעקבות האיסור על התקהלות למניעת הידבקות בוירוס הקורונה. לאור המשמעות הקריטית של עבודות מוסדות התכנון להמשך תפקוד המשק, הוחלט בסמוך לאחר מכן על המשך עבודת מוסדות התכנון בעת המשבר, תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות. לאור זאת מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרוייקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השניה של שנת 2020.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה. על פי סקירת הבורסה לניירות ערך, הגיוסים הערים בשוק איגרות החוב בחודשיים הראשונים של 2020, נבלמו כמעט לחלוטין במרץ והתחדשו בחודש אפריל והסתכמו בכ- 6.1 מיליארד שקל. מרבית הגיוס בסך של כ- 5.9 מיליארד שקל בוצע באג"ח עם דירוג גבוה מקבוצת "A".

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרוייקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 200-180 מיליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לגבי 3 נכסים כאמור ובנוסף גם לגבי הזכות במקרקעין בצומת סביון בגינה התקבלה החלטה למימוש על ידי דירקטוריון החברה, וזאת על רקע משבר הקורונה. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות) הצפויה ממכירת נכסים אלו, ככל ויתגבשו לכדי הסכם מכר, נאמדת על ידי החברה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.1 להלן, בכוונת החברה לבצע הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 44 מליון ש"ח.

דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על איכות הנכסים שבכוונת החברה למכר וההצעות שקיבלה לרכישתם וכן על הפעולות שבוצעו ושצפויות להתבצע על ידי החברה, לרבות ההנפקת מניות וכתבי אופציה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות של החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרוייקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרוייקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה. יובהר כי ההשפעות המפורטות לעיל על העלויות השוטפות של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020 והינן צפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

לפרטים בדבר הדיון שערך דירקטוריון החברה, במסגרתו בחן דירקטוריון החברה את תזרים המזומנים החזוי ואת ההנחות ששימשו בעריכתו לאור ההשפעות האפשריות של משבר הקורונה על החברה כאמור לעיל, ראו סעיף 5 להלן.

למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את היקף משבר הקורונה והשפעתו על החברה באופן מהימן. החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות החברה בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה, ההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה, ובכלל זה מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי החברה זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן זמינות כח אדם והעבודה באתרי החברה, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות נגיף הקורונה, עוצמת המשבר הכלכלי ומשכו בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשוקי ההון, במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

---

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. <u>עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל</u>

למועד אישור דוח זה, 7 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) נמצאים בשלב של הקמה וביצוע (ושיווק). להערכת החברה, במהלך שנת 2020 יושלמו הליכי התכנון והרישוי בגין ארבעה פרויקטים נוספים בהם החל השיווק, שיאפשרו לחברה להתחיל את פעולות ההקמה והביצוע. פרויקטים אלו כוללים 3,129 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 2,512 יח"ד), מתוכם נכון למועד אישור דוח זה, בגין 1,261 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 762 מיליוני ש"ח כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי החברה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 102 מיליוני ש"ח בלבד. עד לסוף שנת 2022 צפוייה להסתיים הקמתם של פרוייקטים שהרווח הגולמי שיוכר בגינם מסתכם לסך של כ- 323 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראו סעיף 2.2 להלן.

בנוסף למועד הדוח, לחברה מלאי של 16 יחידות דיור בחמישה פרויקטים בישראל שהקמתם הסתיימה (נכון למועד אישור דוח זה - 14 יחידות דיור). החברה ממשיכה לפעול למכירת יחידות דיור אלו.

עד לתום שנת 2020, 3 פרויקטים נוספים צפוים להיות זמינים לבניה. פרויקטים אלו כוללים 403 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה 265 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 140 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו סעיף 2.3 להלן.

כמפורט לעיל, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין עוד כי לאחר מועד הדוח ועד לאישורו נחתמו עוד 39 חוזים לרכישת יחידות דיור (לעומת 50 חוזים בתקופה המקבילה אשתקד).

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

שם הפרויקט ומיקומו		מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31.3.2020	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.3.2020	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[3]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.3.2020	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	מועד סיום בניה צפוי
						(באלפי ש"ח)						
HIGH הגנים התלויים [פינוי בינוי]	שלב ד' - מגרש 5 (3 בניינים)	יהוד מונוסון	55%	299	249	178	357,140	73,821	17,452	56,369	3	2021
	שלב ד' - מגרש 4 (2 בניינים)		23%									
אונו וואלי [פינוי בינוי]	שלב א	קריית אונו	77%	672	456	312	629,027	153,135	56,593	96,542	3	2020
	שלב ב		29%									2021
ח- 300		חולון	92%	50	32	24	59,297	11,644	7,539	4,105	2	2020
אאורה במושב - אחיסמך		לוד	26%	217	217	197	276,765	74,631	17,454	57,177	3	2021
אאורה רמת השרון - שלב א' [פינוי בינוי]		רמת השרון	8%	240	176	112	221,603	52,779	2,210	50,569	-	2022
אאורה סיטי בחדרה		חדרה	-*	433	411	90	95,164	78,271	-	78,271	4	2023
מתחם הרא"ה [פינוי בינוי]		רמת גן	2.5%	240	160	109	175,105	34,734	437	34,297	2	2023
שכונת אחוזת דניה		חדרה	-	82	82	30	33,608	10,110	-	10,110	-	2022
אאורה בן שמן - שלב א'		לוד	-	334	334	170	245,799	94,763	-	94,763	-	2024
מגרש 210, ח/370		חולון	-	40	36	10	28,226	13,463	-	13,463	1	2022
אאורה רמת חן		רמת גן	-	522	359	2	4,165	164,797	-	164,797	8	2024
סה"כ				**3,129**	**2,512**	**1,234**	**2,125,899**	**762,148**	**101,685**	**660,463**	**26**	

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

בנוסף למצוין בטבלה לעיל, החלה החברה בשיווק ומכירה של יחידות דיור בפרויקט אאורה בן שמן ב' אשר כולל 166 יח"ד. עד למועד פרסום דוח זה נחתמו 12 הסכמי מכר בקשר עם יח"ד בשלב ב' של הפרוייקט.

[3] הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נוטרלו רווחים צפוים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

2.2.1. מידע נוסף

א. מתחם הרא"ה ברמת גן [פינוי בינוי]

ביום 10 בדצמבר 2019 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2020 החלה החברה בהקמתו. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-119959) וביום 23 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008158), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ב. מגרש 210, ח/370 - חולון

החברה הגישה בקשה להיתר בניה, וצופה לקבל היתר בניה לפרויקט ולהתחיל בעבודות הביצוע במהלך המחצית השנייה של 2020. בחודש דצמבר 2019 החל שיווק יח"ד בפרויקט ונחתם הסכם ליווי לפרויקט עם מוסד פיננסי.

ג. אאורה רמת חן - רמת גן

שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והחברה צופה שתחל בהקמת הפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010300), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד אישור דוח זה לחברה הסכמות עם בנק מלווה בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ולהערכת החברה הסכם ליווי צפוי להיחתם עד לסוף שנת 2020.

2.3. פירוט בדבר פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לבניה עד סוף שנת 2020

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[4]	שיעור חתימת בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
				באלפי ש"ח		
אליהו ברלין	תל אביב	41	22	21,598	ל.ר	24
מגדל התמרים מגדים (שלב א') [פינוי בינוי] *	רמת גן	198	135	56,803	90%	42
ההסתדרות מתחם א' [פינוי בינוי]	גבעתיים	164	108	61,377	100%	36
סה"כ		**403**	**265**	**139,778**		

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

2.3.1. מידע נוסף

א. אליהו ברלין

החברה צופה כי תחל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 וכי תקבל היתר בניה לפרויקט ותחל בעבודת הביצוע עד לסוף רבעון הרביעי לשנת 2020.

בכוונת החברה לבקש הקלות בסמכות ועדה מקומית, ביחס להיקף יחידות הדיור שניתן להקים בפרויקט אליהו ברלין, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט עד 41 יחידות דיור במבנה, מתוכן תשווק החברה כ-22-23 יחידות דיור (בהתאם להסכמי הקומבינציה שייחתמו). החברה קיבלה אישור עקרוני ממוסד פיננסי לליווי לפרויקט, אך טרם נחתם הסכם ליווי.

ב. ההסתדרות מתחם א' - גבעתיים

פרויקט פינוי בינוי בשכונת תל גנים בגבעתיים במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 24 קומות הכולל 164 יח"ד מתוכן הוקצו 60 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים, וזאת מעל קומת קרקע מסחרית וציבורית ששטחה הכולל כ-800 מ"ר. החברה צופה כי תחל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020.

---

4 בהתאם לדוחות שמאי.

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד של החברה בפרויקט	שיעור חתימת בעלי קרקע
הטייסים תל אביב [פינוי בינוי]	תל אביב	85	61	100%
מתחם רחבת האורן [פינוי בינוי]	קריית אונו	276	180	93%
מתחם שוק אשכנזי [פינוי בינוי]	יהוד	450	336	90%
אאורה רמת השרון, מתחם אילת, שלב ב' ו- ג' [פינוי בינוי]	רמת השרון	447	331	87%
רח' ההסתדרות - מתחם ט' [פינוי בינוי]	גבעתיים	556	383	80%
אבן יהודה [פינוי בינוי]	אבן יהודה	400	285	78%
מתחם סאלד [פינוי בינוי]	הוד השרון	204	156	77%
קרית ביאליק [פינוי בינוי]	קרית ביאליק	1,500	1,213	68%
רח' אחימאיר 8-4, רמת אביב ג' [פינוי בינוי]	תל אביב	290	144	66%
מתחם הקצין סילבר [פינוי בינוי]	ירושלים	455	318	65%
מתחם מרגולין [פינוי בינוי]	נס ציונה	1,000	736	60%
מתחם דפנה [פינוי בינוי]	תל אביב	208	*139	60%
מתחם הטייסים [פינוי בינוי]	נס ציונה	620	456	60%
מתחם סוקולוב [פינוי בינוי]	רמת השרון	96	64	53%
אור יהודה [פינוי בינוי]	אור יהודה	220	189	51%
גני ליבנה [פינוי בינוי]	תל אביב	1,100	770	50%
מתחם קרית אליעזר [פינוי בינוי]	חיפה	1,000	782	40%
מתחם בתי ברמן [פינוי בינוי]	אילת	310	274	32%
מתחם "נווה ישראל" [פינוי בינוי]	הרצליה	429	297	22%
מתחם ברוריה [פינוי בינוי]	ירושלים	175	119	18%
ויצמן יהוד [פינוי בינוי]	יהוד	550	404	-
חנקין [פינוי בינוי]	חולון	266	191	-
מע"ר 3[5]	לוד	208	206	ל.ר
אאורה בן שמן - שלב ב'	לוד	166	166	ל.ר
כרכום - הרחבה	מושב כרכום	200	200	ל.ר
סה"כ		**11,211**	**8,400**	

* 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

2.4.1. מידע נוסף

א. מתחם חנקין - חולון [פינוי בינוי]

בחודש ינואר 2020 אאורה ישראל נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם ברחוב יהושע חנקין בחולון. המתחם כולל 5 "מבני רכבת" ישנים אשר כוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות (להלן: "המתחם"). החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חולון. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005494), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ב. מתחם ברוריה - ירושלים [פינוי בינוי]

בחודש פברואר 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי נציגות בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי ברחוב ברוריה בירושלים (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 4 "מבני רכבת" ישנים בני 56 יחידות דיור. החברה מתכננת להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם

[5] חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. הנתונים מוצגים בשיעור של 100%. החברה מקדמת תכנית במסגרתו יוקמו 322 יח"ד+ 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. התכנית טעונה אישור הועדה המחוזית. יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד הצטרפה לחברה כמגישה של התכנית, ונתנה המלצתה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד התכנית. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-103855), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בשיתוף פעולה עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל שיתאפשר. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-016984), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ג. **מתחם קרית אליעזר - חיפה [פינוי בינוי]**

בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה (להלן: "המתחם"). המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017908), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ד. **מתחם רחבת האורן - קריית אונו [פינוי בינוי]**

בחודש פברואר 2020 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב את התוכנית למתן תוקף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014218), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

המידע הנכלל בסעיף 2 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם ובדבר היקף יחידות דיור שימכרו 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 ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה לשנת 2019.

2.5. גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**הצעת חוק נדל"ן יזמי**") - ראו נספח לדוח הדירקטוריון. יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

3. המצב הכספי

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה (31 במרץ 2020 מול 31 בדצמבר 2019)
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	23,280	34,192	למידע לגבי המקורות והשימושים במזומנים ושווי מזומנים בתקופה - ראו פירוט בסעיף 5 להלן.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	116,134	106,613	עיקר היתרה מופקדת בחשבונות ליווי של הפרויקטים ומקורה בתקבולי מקדמות מאת רוכשי יחידות דיור. היתרה כוללת סך של 26.5 מיליון ש"ח שיועדו על ידי החברה להשלמת רכישת הקרקע בבן שמן.
חייבים ויתרות חובה	41,604	32,057	הסעיף כולל בעיקרו יתרת מס הכנסה, שבח ומע"מ (מוסדות) בסך של 21,005 אלפי ש"ח, הוצאות מראש בסך של 5,364 אלפי ש"ח, וכן יתרות מול שותפים בעסקאות משותפות, חובות פתוחים של לקוחות ואחרים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	185,988	109,124	הגידול ביתרה נובע מגידול משמעותי בהיקף ההכרה בהכנסה בהתאם להוראות IFRS 15.
מלאי בניינים למכירה	1,076,942	1,054,257	עיקר הגידול ביתרת המלאי נובע מעלויות הקמה בתקופה בניכוי עלויות שהוכרו לרווח והפסד.
מלאי עבודות בביצוע	829	784	
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,699	35,045	היתרה כוללת השקעה בשתי חברות כלולות. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואה שהועמדה על ידי החברה לחברה כלולה וכן מחלק החברה ברווחי חברה כלולה ברומניה.
חייבים ויתרות חובה	1,826	1,380	
מלאי קרקעות לבניה	81,431	66,808	עיקר הגידול ביתרה נובע מתשלום מקדמת פיתוח לרמ"י.
נדל"ן להשקעה בהקמה	91,239	90,253	בהתאם לחוות דעת שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה בתקופה.
רכוש קבוע נטו	5,940	5,972	

מסים נדחים	23,924	24,216	ראה סעיף הוצאות מסים בהסברי תוצאות הפעילות בסעיף 4 להלן.
נכסי זכות שימוש	4,628	4,812	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה יתרת נכסי זכות שימוש. ראו ביאור 2. יח בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
נכסים בלתי מוחשיים	57,033	56,594	הגידול ביתרה נובע מהעלויות שהושקעו בהקמת פרויקט מעונות הסטודנטים בקרית אונו.
סה"כ נכסים	**1,746,497**	**1,622,107**	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	402,700	348,635	הגידול ביתרה נבע מאשראי שהועמד לחברה במסגרת הליווי הפיננסי למימון פרויקטים בבנייה שנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים בעיקרם אונו וואלי ויהוד ד'.
אגרות חוב	414,733	409,621	בתקופת הדוח לא חל שינוי ביתרת אגרות החוב למעט הפחתת ניכיון.
אגרות חוב הניתנות להמרה	31,889	34,257	בתקופת הדוח הומרו 2,600,324 ע.נ. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. יצוין כי ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה את יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג).
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	64,483	63,264	
זכאים ויתרות זכות	47,881	34,888	היתרה כוללת בעיקרה הפרשה בגין תביעות משפטיות (לרבות בגין התביעה בארה"ב - ראה סעיף 6.3 להלן) בסך כולל של 22,155 אלפי ש"ח, הוצאות לשלם בסך של 14,886 אלפי ש"ח, ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של 7,190 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2019 – 2,738 אלפי ש"ח) וכן התחייבות בגין שכר ונלוות ואחרים.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	81,070	78,514	
התחייבות בגין חכירה	4,799	4,584	בעקבות יישום של תקן חשבונאות בין לאומי 16, נכללה התחייבות בגין חכירה. ראו ביאור 2 יח. בדוח הכספי המאוחד לשנת 2019.
התחייבות לבעלי קרקע	289,025	237,469	היתרה כוללת התחייבות למתן שירותי בנייה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי פינוי בינוי של החברה. הגידול ביתרה נובע מרישום התחייבות כאמור בפרויקט הרא"ה.
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	373	
אגרות חוב	125,677	130,165	ראו סעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			

הון	284,240	280,337	הגידול בהון נובע מהמרת 2,600,324 ע.נ. אגרות חוב להמרה (סדרה י"ג) למניות וכן מרווח כולל בתקופה בסך של 1,304 אלפי ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	**1,746,497**	**1,622,107**	

יחסים פיננסיים

	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 בדצמבר 2019
יחס שוטף	1.08	1.1
יחס ההון לסך המאזן	16.3%	17.3%
יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע	20.7%	21.4%

4. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (31 במרץ 2020 מול 31 במרץ 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	212,610	85,607	493,232	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 חל גידול בשיעור של כ- 148% בהיקף ההכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות. למידע בדבר היקף המכירות ושיעורי הביצוע בפרויקטים של החברה ראו סעיף 2.2 ונספח א' לדוח זה.
הכנסות אחרות	846	-	1,093	הכנסות אחרות כוללות דמי שכירות שמקורן בהפעלת מעונות הסטודנטים בקרית אונו החל מחודש אוקטובר 2019.
סה"כ הכנסות	**213,456**	**85,607**	**494,325**	
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח מקרקעין	(186,338)	(72,912)	(431,942)	עלות המכר נזקפת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, בהתאם לשיעורי התקדמות הביצוע ושיעורי השיווק של הפרוייקטים השונים. הגידול נבע מהתקדמות משמעותית בביצוע ובשיווק של הפרויקטים וכן מגידול במצבת הפרויקטים כאמור ביחס לתקופות המקבילות.
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(6,109)	(3,516)	(14,810)	הגידול בסעיף נובע בעיקרו מעלויות משמעותיות שהושקעו בשיווק ומכירה בפרויקט אאורה רמת חן.
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,163)	(6,583)	(27,916)	הגידול נובע בעיקרו מעלייה בעלות שירותי יעוץ משפטי.
הוצאות אחרות	(772)	-	(112)	הוצאות אחרות כוללות עלויות בגין אחזקות החברה (בעקיפין) בעבר בנכס בניו יורק, ארה"ב, אשר נמכר בשנת 2015 בהתאם להוראות בית המשפט בניו יורק. ההוצאות בתקופה כוללות עלויות משפטיות שנתהוו בגין תביעה בארה"בה (ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019).
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	-	11,261	בהתאם לחוות דעת שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, לא חל שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה בתקופה.

סה"כ הוצאות	**(200,382)**	**(83,011)**	**(463,519)**	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	196	148	1,776	היתרה כוללת בעיקרה את חלק החברה ברווחי חברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי בבוקרשט, רומניה.
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(11,898)	(6,236)	(33,304)	הגידול בהוצאות המימון נטו של החברה נובע מגידול בהיקף האשראי בפרויקטים שבליווי וכן בהיקף אגרות החוב שבמחזור.
מיסים על ההכנסה	(302)	2,738	3,668	
רווח (הפסד) לתקופה	**1,070**	**(754)**	**2,946**	
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	234	(2,320)	(4,447)	לחברה השקעות בחברות מוחזקות ברומניה שדוחותיהן ערוכים במטבע חוץ. הסעיף כולל הפרשים הנוצרים מתרגום דוחותיהן לש"ח. למידע בדבר השינוי בשער החליפין של האירו ראו סעיף 7.2 להלן.
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**1,304**	**(3,074)**	**(1,501)**	

5. נזילות

תזרימי המזומנים

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

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 26,188 אלפי ש"ח, ושימשו בעיקר להגדלת ההון החוזר התפעולי בסך של כ- 15,629 אלפי ש"ח וכן מתשלומים בגין מסים וריבית בסך של כ- 8,538 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 182,063 אלפי ש"ח. סך של 113,263 אלפי ש"ח שימשו להגדלת ההון החוזר התפעולי וסך של 62,137 אלפי ש"ח שימש לתשלומים בגין מסים וריבית.

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

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 7,685 אלפי ש"ח וזאת בעיקר כתוצאה משחרור מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 12,191 אלפי ש"ח ומנגד השקעה בהקמת המעונות בקרית אונו בסך של כ- 3,665 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 3,388 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר כתוצאה מהשקעה בהקמת המעונות בקרית אונו (מסווג כנכס בלתי מוחשי) בסך של 8,118 אלפי ש"ח, מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 3,107 אלפי ש"ח ומהלוואה לחברה כלולה בסך של 2,153 אלפי ש"ח. מנגד שוחררו מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של 14,439 אלפי ש"ח.

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

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו בכ- 5,143 אלפי ש"ח. התנועה נובעת בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר (במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של כ- 5,502 אלפי ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו ב- 199,921 אלפי ש"ח וזאת כתוצאה מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקרו במסגרת חשבונות הליווי של הפרויקטים) בסך של 101,944 אלפי ש"ח, מהנפקת אגרות חוב בסך של 226,615 אלפי ש"ח ומתמורה מהנפקת מניות בסך של 20,488 ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של 147,243 אלפי ש"ח.

מקורות המימון

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

ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2020 שהסתכם בסך של כ-108,197 אלפי ש"ח ובסך של 312,535 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם, פרעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם והכל בשים לב להשפעות האפשריות מהתפשטות נגיף הקורונה (ראו סעיף 1 לעיל). הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2019.

6. ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח

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

6.1. הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחריה

ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה[6], להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, המחזיק בכ-53.79% מהזכויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה הודיע כי בכוונתו לנצל את כל הזכויות לרכישת ניירות

[6] מתאריך 9 במאי 2017, אשר פורסם על ידי החברה ביום 8 במאי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-038236) כפי שהוארך עד ליום 68.5.2020 וכן כפי שהוארך לאחר מכן עד ליום 8 ביולי 2020 בהתאם לתקנות שעת חירום (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף-2020 ולהודעת סגל רשות ניירות ערך מיום 1 באפריל 2020 בדבר הארכת תקופת תשקיף מדף ("תשקיף המדף").

ערך להם הוא זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף. בנוסף יוכל מר אטרקצ'י לרכוש זכויות נוספות ביום המסחר בזכויות.

6.2. תשקיף מדף

בהתאם לתקנות שעת חירום (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף-2020 ולהודעת סגל רשות ניירות ערך מיום 1 באפריל 2020 בדבר הארכת תקופת תשקיף מדף, הוארך תוקף תשקיף מדף של החברה מתאריך 9 במאי 2017, אשר פורסם על ידי החברה ביום 8 במאי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-038236) עד ליום 8 ביולי 2020.

6.3. למידע בדבר הליכים משפטיים כנגד החברה וחברות קשורות וכן כנגד נושאי משרה בחברה ובחברות קשורות וגורמים נוספים, שננקטו בארצות הברית ובישראל, וכן בדבר תביעות נגדיות שהוגשו על ידי החברה כנגד התובעים האמורים, ראו ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 31 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-098533), ביום 9 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-003565), ביום 3 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-009877) וביום 22 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-007876), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן ביאור 16 ג. 1 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019.

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני סייבר, סיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1. **האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד**

סמנכ"ל הכספים, מר לוי שטרסלר, הינו האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה. למידע אודות מר לוי שטרסלר, ראו מידע ביחס לתקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי לשנת 2019 (פרטים נוספים על התאגיד).

7.2. **תיאור סיכוני השוק**

חשיפה למדד תשומות הבניה

חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת החברה מגנה על עצמה כנגד שינויים במדד על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. ברבעון הראשון של שנת 2020 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.3% לעומת עליה בשיעור של כ- 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. ברבעון הראשון של שנת 2020 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ- 0.6% לעומת ירידה של כ- 5% בתקופה המקבילה אשתקד.

חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

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

סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

7.3. **מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**

לתיאור מדיניות החברה בקשר לניהול סיכוני שוק ראו סעיף 7.3 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

8. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

לא חל שינוי מהותי ביחס לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2019 ביחס לאגרות החוב של החברה, למעט האמור להלן, המהווה גם גילוי הנדרש על פי שטרי הנאמנות של כל אחת מהסדרות הרלוונטיות:

8.1. דירוג

אגרות החוב מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**"). ביום 10 ביולי 2019 אישרה מעלות את דירוג החברה ברמת ilBBB (תחזית יציבה). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 10 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-059634) וביום 16 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-034441), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

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

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט', י', י"א, י"ב, י"ד ו-ט"ו), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה***			יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי**	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד*	ליום 31.3.2020	יחס עודפים מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.3.2020	ליום 15.03.2020	יחס החוב הפיננסי ל-Cap שנקבע כעילה לפרעון מיידי	ליום 31.3.2020
ט'	80	80	125	284	120%	364%	364%	-	-
י'	140	140	150		140%	205%	205%	-	-
י"א	140	140	150		120%	138%	138%	-	-
י"ב	200	215	225		125%	179%	179%	85%	77.4%
י"ד	200	225	250		125%	134%	134%	83%	77.4%
ט"ו	220	230	250		130%	133%	133%	82%	77.0%****

* יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.

** למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לדוחות מפקח.

**** יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap.

נכון ליום 31 במרץ 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל. כמו כן החברה מעריכה כי למשבר הקורונה לא תהיה השפעה על יכולת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

8.3. פדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

9. היבטי ממשל תאגידי

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

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

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 9.8 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

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 2019 - פרטים נוספים אודות החברה.

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

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 9.9 בפרק ב' של הדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2019.

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

ביום 24 במרץ 2020 רו"ח אבי פרומרמן חדל לכהן כמבקר פנימי בחברה.

ביום 25 במרץ 2020 מינה דירקטוריון החברה את מר יוני פסטרנק למבקר הפנים של החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2020. מר פסטרנק הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ- Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למר פסטרנק ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.

31 במאי 2020		
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[7]

1. פרוייקט HIGH הגנים התלויים ביהוד – שלב ד' (מגרשים 4 ו-5)

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

הטבלה להלן בדבר עלויות שהושקעו ושטרם הושקעו כוללת את הנתונים בדבר שלב ד' של הפרויקט (מגרשים 4 ו- 5).

	באלפי ש"ח	שנת 2020 רבעון 1		שנת 2019		שנת 2018	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	132,059		131,482		118,651	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	55,981		54,412		25,603	
	עלויות מצטברות בגין בניה	89,807		67,108		6,935	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	18,699		18,699		28,303	
	סה"כ עלות מצטברת	**296,546**		**271,701**		**179,492**	
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**174,624**		**178,167**		**151,636**	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	2,720		5,363		23,001	
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	11,985		10,919		34,940	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	135,535		158,803		206,351	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-		-		15,424	
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**150,240**		**175,085**		**279,716**	
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [בנייני 5 / בנייני 4]	55%	23%	43%	19%	25%	10%
	מועד השלמת בנייה צפוי [בנייני 5 / בנייני 4]	2021	2021	2021	2021	2021	2021

[7] הנתונים לשנת 2018 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.

1.2. <u>שיווק הפרויקט</u>:

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד במגרש 5 בלבד (193 יח"ד, חלק החברה 158 יח"ד).

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	1	1	54	10
	יח"ד (מ"ר)	122	122	4,884	1,236
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	16.9	16.9	16.8	14.9
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	123	123	122	73
	יח"ד (מ"ר)	13,009	13,009	12,887	8,578
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	15.3	15.3	15.3	14.3
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	284,511	284,511	284,511	275,966
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	202,544	202,544	200,270	122,952
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	71%	71%	70%	45%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <u>(חלק החברה)</u>	יח"ד (כמות)	35	35	36	85
	יח"ד (מ"ר)	5,099	5,099	5,211	9,529
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		55,743	55,743	57,289	53,535
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		106/1	106/1	-	2,377/28
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		16.1	16.1	-	15.5

הטבלה להלן בדבר שיווק הפרויקט מתייחסת לנתוני השיווק של יח"ד במגרש 4 בלבד (106 יח"ד, חלק החברה 91 יח"ד).

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	5	5	50	-
	יח"ד (מ"ר)	577	577	5,089	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	16.7	16.7	16.1	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	55	55	50	-
	יח"ד (מ"ר)	5,666	5,666	5,089	-
	שטחי מסחר	1	1	1	1
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	16.2	16.2	16.1	-
	שטחי מסחר	20.8	20.8	20.8	20.8
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	236,096	236,096	236,097	237,059
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	154,596	154,596	144,756	62,500
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	65%	65%	61%	26%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	36	36	41	91
	יח"ד (מ"ר)	4,748	4,748	5,325	10,414
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		35,576	35,576	30,444	61,073
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		231/2	231/2	713/6	1,894/21
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		16.8	16.8	16.7	16.3

2. פרוייקט שכונת דניה בחדרה

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	22,050	22,050	22,040
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	5,566	5,432	4,400
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,210	5,852	4,397
	סה"כ עלות מצטברת	**33,827**	**33,334**	**30,837**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**33,827**	**33,334**	**30,837**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	1,312	1,312	1,322
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	9,018	9,152	5,866
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	50,928	50,928	55,345
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	446	384	1,383
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**61,704**	**61,776**	**63,916**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2021

2.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	-	-	1	-
	יח"ד (מ"ר)	-	-	99	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	-	-	12.5	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	30	30	30	44
	יח"ד (מ"ר)	3,085	3,085	3,085	4,649
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	10.3	10.3	10.3	11.6
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	105,641	105,641	105,641	105,641
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	33,608	33,608	33,608	46,231
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	32%	32%	32%	44%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	52	52	52	38
	יח"ד (מ"ר)	6,043	6,043	6,043	4,479
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		23,052	23,052	22,729	17,342
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	-	99/1
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	-	12.5

3. פרויקט אונו ואלי (בר יהודה) בקרית אונו

3.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1		שנת 2019		שנת 2018	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	246,848		244,670		218,304	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	104,414		102,380		63,239	
	עלויות מצטברות בגין בניה	263,511		214,151		67,601	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,612		4,612		18,868	
	סה"כ עלות מצטברת	**619,386**		**565,813**		**368,012**	
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**241,421**		**274,979**		**298,645**	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	24,206		25,228		28,868	
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	16,348		16,499		83,845	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	154,056		203,417		325,142	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-		-		14,631	
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**194,611**		**245,143**		**452,486**	
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) [שלב א' / שלב ב']	77%	29%	60%	25%	20%	10%
	מועד השלמת בנייה צפוי [שלב א' / שלב ב']	2020	2021	2020	2021	2020	2021

3.2. <u>שיווק הפרויקט</u>:

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

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	7	7	26	54
	יח"ד (מ"ר)	912	912	2,971	6,327
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	20.8	20.8	19.3	18.8
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	206	206	199	177
	יח"ד (מ"ר)	21,345	21,345	20,433	17,873
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	18.6	18.6	18.6	18.4
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	506,372	506,372	506,372	495,692
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	413,795	413,795	393,483	329,035
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	82%	82%	78%	66%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <u>(חלק החברה)</u>	יח"ד (כמות)	20	20	27	49
	יח"ד (מ"ר)	2,704	2,704	3,616	6,176
	שטחי מסחר (מ"ר)	672	672	672	672
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		70,064	70,064	73,494	75,478
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		120/1	120/1	793/6	356/3
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		19.7	19.7	20.9	19.2

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

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	10	10	37	59
	יח"ד (מ"ר)	1,110	1,110	4,528	5,152
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	20.1	20.1	20.4	19.2
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	106	106	96	59
	יח"ד (מ"ר)	10,790	10,790	9,680	5,152
	שטחי מסחר	-	-	-	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19.8	19.8	19.8	19.2
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	504,971	504,971	497,178	473,974
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	215,232	215,232	192,566	98,863
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	43%	43%	39%	21%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	124	124	134	171
	יח"ד (מ"ר)	13,103	13,103	14,213	18,741
	שטחי מסחר (מ"ר)	443	443	443	443
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		135,497	135,497	144,686	111,935
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		280/2	280/2	1,110/10	604/5
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		21.4	21.4	20.1	19.6

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

4.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	78,438	78,310	67,098
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	62,795	58,511	28,648
	עלויות מצטברות בגין בניה	13,491	12,851	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,555	4,554	2,054
	סה"כ עלות מצטברת	**159,278**	**154,227**	**97,800**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**142,876**	**143,143**	**97,800**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	14,194	13,722	8,983
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	24,019	27,403	64,641
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	126,626	127,266	137,294
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	7,824
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**164,840**	**168,390**	**218,742**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	8%	7%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022

4.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	3	3	3	25
	יח"ד (מ"ר)	377	377	260	2,444
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	22.8	22.8	20.3	21.3
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	112	112	110	112
	יח"ד (מ"ר)	10,274	10,274	10,001	10,308
	שטחי מסחר	-	-	-	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	20.8	20.8	20.7	20.5
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	393,118	393,118	393,118	383,118
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	221,603	221,603	214,553	211,271
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	56%	56%	55%	55%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	64	64	66	64
	יח"ד (מ"ר)	7,697	7,697	7,970	7,663
	שטחי מסחר (מ"ר)	750	750	750	750
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		69,492	69,492	65,020	43,868
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	377/3	108/1
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	22.8	19.7

5. פרויקט אאורה סיטי בחדרה - מגרש מכבי

5.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	85,931	85,686	84,969
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	7,561	6,950	2,413
	עלויות מצטברות בגין בניה	3,070	527	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,459	6,580	3,368
	סה"כ עלות מצטברת	**104,021**	**99,743**	**90,750**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**104,021**	**99,743**	**90,750**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	15,601	15,846	48,166
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	79,056	79,556	60,744
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	321,857	324,400	324,927
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	588	1,467	18,542
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**417,102**	**421,269**	**452,379**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2023	2023	2022

5.2. <u>שיווק הפרויקט</u>:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	10	10	31	49
	יח"ד (מ"ר)	958	958	2,771	3,675
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	12.7	12.7	12.5	12.7
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	90	90	80	49
	יח"ד (מ"ר)	7,404	7,404	6,446	3,675
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	12.7	12.7	12.7	13
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	619,177	619,177	619,177	619,177
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	95,164	95,164	82,900	46,717
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	15%	15%	13%	8%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <u>(חלק החברה)</u>	יח"ד (כמות)	321	321	331	362
	יח"ד (מ"ר)	32,825	32,825	33,783	36,554
	שטחי מסחר (מ"ר)	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		88,033	88,033	86,389	83,903
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		425/4	425/4	958/10	170/2
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		12	12	12.7	12.4

6. פרוייקט אאורה במושב - אחיסמך

6.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	62,829	62,828	59,072
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	17,608	12,779	6,598
	עלויות מצטברות בגין בניה	21,648	9,854	58
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,044	6,044	4,762
	סה"כ עלות מצטברת	**108,128**	**91,504**	**70,490**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**54,249**	**57,023**	**70,490**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	4,589	4,360	3,805
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,370	7,639	32,387
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	114,856	126,650	144,522
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	2,935
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**121,815**	**138,649**	**183,649**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	18%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2021	2021	2021

6.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	7	7	19	106
	יח"ד (מ"ר)	819	819	10,699	12,186
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	12.2	12.2	12.1	11.9
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	197	197	190	106
	יח"ד (מ"ר)	22,939	22,939	22,120	12,186
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	12	12	12	11.9
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	304,574	304,574	302,069	291,256
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	276,765	276,765	266,225	144,556
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	91%	91%	88%	50%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	20	20	27	111
	יח"ד (מ"ר)	2,350	2,350	3,169	13,103
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		9,873	9,873	6,767	35,504
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		351/3	351/3	938/8	3,368/29
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		12.2	12.2	12.2	12

7. פרוייקט חולון 210/370

7.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,358	26,358	20,363
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,485	903	85
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,256	3,875	1,774
	סה"כ עלות מצטברת	**32,099**	**31,135**	**22,222**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**32,099**	**31,135**	**22,222**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	605	605	5,334
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	9,069	9,497	13,321
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	36,700	36,700	36,700
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	596	542	3,620
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**46,970**	**47,345**	**58,975**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2021

7.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	6	6	4	-
	יח"ד (מ"ר)	832	832	644	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	18.8	18.8	19.4	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	10	10	4	-
	יח"ד (מ"ר)	1,447	1,476	644	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19.5	19.1	19.4	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	92,532	92,532	91,932	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	28,226	28,226	12,522	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	31%	31%	14%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	26	26	32	-
	יח"ד (מ"ר)	3,406	3,406	4,238	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		22,308	22,308	26,894	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		136/1	136/1	832/6	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		18.6	18.6	18.8	-

8. פרוייקט אליהו ברלין

8.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	30,974	30,974	30,753
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,889	1,802	1,492
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,024	4,521	2,466
	סה"כ עלות מצטברת	**37,887**	**37,297**	**34,711**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**37,887**	**37,297**	**34,711**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	6,398	6,398	6,619
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	14,127	14,213	14,547
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	50,447	50,447	50,447
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,017	1,420	7,884
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**71,988**	**72,478**	**79,497**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2022	2022	2022

8.2. שיווק הפרויקט:

טרם החל שיווק הפרויקט

9. פרוייקט אאורה בן שמן - שלב א'

9.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2020 רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	8,103	8,103	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	4,099	3,051	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,117	949	-
	סה"כ עלות מצטברת	**13,318**	**12,103**	**-**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**13,318**	**12,103**	**-**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	131,597	131,597	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	38,385	39,433	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	235,037	235,037	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,883	6,051	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**410,902**	**412,118**	**-**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	2024	2024	-

9.2. שיווק הפרויקט:

		שנת 2020		שנת 2019	שנת 2018
		כל התקופה	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	16	16	154	-
	יח"ד (מ"ר)	1,837	1,837	15,066	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	14.2	14.2	14.6	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	170	170	154	-
	יח"ד (מ"ר)	16,902	16,902	15,066	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	14.5	14.5	14.6	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	521,249	521,249	521,249	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	245,799	245,799	219,750	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	47%	47%	42%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	164	164	180	-
	יח"ד (מ"ר)	18,066	18,066	19,903	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	600	600	600	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		7,038	7,038	7,001	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	1,837/16	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	14.2	-

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020

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	8-10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-12
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	13-19

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ - 10,449 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ - 196 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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,
31 במאי, 2020

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il דרך בן גוריון 1, מגדלי ב.ס.ר.2, בני ברק 51201 טל': 03-6155155 פקס' 03-6155150
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:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	23,280	6,575	34,192
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	116,134	108,862	106,613
חייבים ויתרות חובה	41,604	25,740	32,057
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	185,988	67,098	109,124
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,076,942	* 1,020,163	1,054,257
מלאי עבודות בביצוע	829	783	784
	1,444,777	1,229,221	1,337,027
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,699	32,021	35,045
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	1,826	2,251	1,380
מלאי מקרקעין לבנייה	81,431	37,571	66,808
נדל"ן להשקעה בהקמה	91,239	76,483	90,253
רכוש קבוע, נטו	5,940	3,838	5,972
מיסים נדחים	23,924	* 22,366	24,216
נכסי זכות שימוש	4,628	4,384	4,812
נכסים בלתי מוחשיים	57,033	45,857	56,594
	301,720	224,771	285,080
	1,746,497	1,453,992	1,622,107

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	402,700	252,200	348,635
אגרות חוב	414,733	354,095	409,621
אגרות חוב הניתנות להמרה	31,889	68,074	34,257
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	64,483	46,199	63,264
זכאים ויתרות זכות	47,881	54,375	34,888
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	81,070	76,033	78,514
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	4,799	3,489	4,584
התחייבויות לבעלי קרקע	289,025	270,824	237,469
	1,336,580	1,125,289	1,211,232
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	-	924	373
אגרות חוב	125,677	69,503	130,165
	125,677	70,427	130,538
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	406,865	383,420	403,908
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(38,546)	(36,653)	(38,780)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	23,577	23,935	23,935
יתרת הפסד	(175,277)	* (180,056)	(176,347)
	284,248	258,275	280,345
זכויות שאינן מקנות שליטה	(8)	1	(8)
סה"כ הון	284,240	258,276	280,337
	1,746,497	1,453,992	1,622,107

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

31 במאי, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	שטרסלר לוי סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>הכנסות</u>			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	212,610	85,607	493,232
הכנסות אחרות	846	-	1,093
סה"כ הכנסות	213,456	85,607	494,325
<u>הוצאות</u>			
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין	(186,338)	* (72,912)	(431,942)
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(6,109)	(3,516)	(14,810)
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,163)	(6,583)	(27,916)
הוצאות אחרות	(772)	-	(112)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	-	11,261
סה"כ הוצאות	(200,382)	(83,011)	(463,519)
	13,074	2,596	30,806
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	196	148	1,776
רווח תפעולי	13,270	2,744	32,582
<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u>			
הכנסות מימון	1,778	961	3,656
הוצאות מימון	(13,676)	* (7,197)	(36,960)
	(11,898)	(6,236)	(33,304)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	1,372	(3,492)	(722)
מיסים על ההכנסה	(302)	* 2,738	3,668
רווח (הפסד) לתקופה	1,070	* (754)	2,946
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	234	(2,320)	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	1,304	(3,074)	(1,501)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	1,070	(754) *	2,955
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(9)
	1,070	(754)	2,946
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	1,304	(3,074)	(1,492)
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(9)
	1,304	(3,074)	(1,501)
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
רווח (הפסד) בסיסי	0.005	(0.004) *	0.01
רווח (הפסד) מדולל	0.005	(0.004) *	0.01

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	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									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	47,309	403,908	554	(38,780)	19,766	23,935	(176,347)	280,345	(8)	280,337
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	1,070	1,070	-	1,070
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	234	-	-	-	234		234
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	234	-	-	1,070	1,304	-	1,304
המרת אגרות חוב להמרה למניות	-	2,957	-	-	-	(358)	-	2,599	-	2,599
יתרה ליום 31 במרץ 2020	47,309	406,865	554	(38,546)	19,766	23,577	(175,277)	284,248	(8)	284,240

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	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									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	(179,302)*	261,349	-	261,349
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(754) *	(754)	-	(754)
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(2,320)	-	-	-	(2,320)	-	(2,320)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(2,320)	-	-	(754)	(3,074)	-	(3,074)
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 31 במרץ 2019	47,309	383,420	554	(36,653)	19,766	23,935	(180,056) *	258,275	1	258,276

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	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 2019	47,309	383,420	554	(34,333)	19,766	23,935	(179,302)	261,349	-	261,349
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	-	2,955	2,955	(9)	2,946
סה"כ הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	(4,447)	-	-	-	(4,447)	-	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	(4,447)	-	-	2,955	(1,492)	(9)	(1,501)
הנפקת מניות *	-	20,488	-	-	-	-	-	20,488	-	20,488
זכויות שאינן מקנות שליטה שמקורן בחברות שאוחדו לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	47,309	403,908	554	(38,780)	19,766	23,935	(176,347)	280,345	(8)	280,337

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה	1,070	(754) *	2,946
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(196)	(148)	(1,776)
פחת והפחתות	949	597	2,818
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	302	(2,738) *	(3,668)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	909	1,022	4,278
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	-	-	(11,261)
	1,964	(1,267)	(9,609)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(9,997)	2,537	(2,902)
ירידה (עליה) עלייה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	42,915	(32,317) *	(55,729)
ירידה (עליה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(76,864)	15,633	(26,393)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי קרקע	(1,591)	(1,482) *	(28,239)
	(45,537)	(15,629)	(113,263)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
מיסים ששולמו	(610)	(3,901)	(12,340)
ריבית ששולמה	(8,809)	(5,017)	(50,177)
ריבית שהתקבלה	-	380	380
	(9,419)	(8,538)	(62,137)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	(51,922)	(26,188)	(182,063)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש	(9,521)	12,191	14,439
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(986)	(375)	(4,509)
הלוואה לחברה כלולה	(400)	(290)	(2,153)
שינוי בפיקדונות בנאמנות	-	(3)	60
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(1,379)	(3,665)	(8,118)
רכישת רכוש קבוע	(277)	(173)	(3,107)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(12,563)	7,685	(3,388)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	54,064	5,502	101,944
פירעון התחייבות בגין חכירה	(496)	(359)	(1,883)
תמורה מהנפקת מניות, נטו	-	-	20,488
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	226,615
פירעון אגרות חוב	-	-	(147,243)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	53,568	5,143	199,921
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	5	(33)	(246)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(10,912)	(13,393)	14,224
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	34,192	19,968	19,968
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	23,280	6,575	34,192

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. להשלכות משבר הקורונה ראו ביאור 6 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ג. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).
התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.
התיקון יושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. ליישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על החברה.

ד. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי

בחודש מרץ 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן - "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן - "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה".
יישום של הפרשנות גורם להכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח או הפסד במועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל- IFRS 15.
בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצע למפרע.
ביום 30 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל בנושא, בה הבהירה כי פרשנות זו חלה גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות ומשכך לא ניתן לראות ברכיב הקרקע המיוחס לכל אחת מהדירות כנכס כשיר נפרד, אליו ניתן להוון עלויות אשראי. על פי עמדת הסגל, מקום שבו אין ביכולת החברה למכור את הדירות ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן ולהכיר בהכנסה בגינן בהתאם להוראות IFRS 15, הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראת IAS 23. לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול החשבונאי יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית.
במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות, להן התחייבה החברה. החברה בחנה את שטרי הנאמנות של אגרות החוב על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של השינוי במדיניות החשבונאית, על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה. החברה הגיעה למסקנה כי לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי (המשך)

יצוין כי שטרי הנאמנות של אגרות החוב קובעים כי עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות זה. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות, בחינתן תבוצע בהתבסס על מאזן פרופורמה בהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, שיערך בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה עובר למועד השינוי כאמור.

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
ליום 31 במרץ, 2019			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,046,558	(26,395)	1,020,163
מסים נדחים	16,292	6,074	22,366
הון	278,597	(20,321)	258,276

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2019			
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין	(74,886)	1,974	(72,912)
רווח תפעולי	770	1,974	2,744
הוצאות מימון, נטו	(990)	(5,246)	(6,236)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(220)	(3,272)	(3,492)
מסים על ההכנסה	1,984	754	2,738
רווח (הפסד) לשנה	1,764	(2,518)	(754)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	1,764	(2,518)	(754)
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	0.009	(0.013)	(0.004)
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	0.009	(0.013)	(0.004)

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו</u>

א. בחודש ינואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב יהושע חנקין בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס חמישה בנייני רכבת הכוללים 75 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות וייבנו תחתן כ- 266 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 75 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית חולון.

ב. בחודש דצמבר 2019, התקבלו בידי החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון בגין פרויקט מתחם הרא"ה - ברמת גן. כמו כן אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את היתרי הבניה של הפרויקט בכפוף לתנאים. בינואר 2020 החלה החברה את ביצוע הקמת הפרויקט. החברה צופה כי תשלים את התנאים לקבלת היתר בניה מלא במהלך שנת 2020 וכי הקמת הפרויקט תתבצע ברציפות עד להשלמתו.

ג. בחודש מרץ 2020 נבחרה אאורה ישראל על ידי בעלי הזכויות לקדם ולבצע פרויקט פינוי-בינוי במתחם הרחובות אלנבי עמל וגדנ"ע בקרית אליעזר, חיפה. המתחם כולל 10 "מבני רכבת" ישנים בני 218 יחידות דיור. בכוונת החברה להקים במתחם בניינים חדשים אשר יכללו כ-1,000 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 218 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט יתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת אאורה ישראל לקדם בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 40% מדיירי המתחם.

ד. בחודש פברואר 2020, אאורה ישראל נבחרה לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב ברוריה בעיר ירושלים. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס ארבעה בנייני רכבת במצב ירוד, הכוללים 56 יחידות דיור, וייבנו תחתן בניינים חדשים אשר יכללו כ- 175 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומבני ציבור לרווחת התושבים. בעלי הזכויות במתחם יהיו זכאים ל- 56 דירות חדשות בפרויקט ויתר הדירות ישווקו על ידי החברה. הפרויקט צפוי להתבצע במתכונת פינוי בינוי על סמך תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מחוזית שבכוונת החברה לקדם, בשיתוף עם עיריית ירושלים. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לצורך הרחבת הפרויקט, על ידי צירוף הבניינים הסמוכים למתחם, ככל האפשר. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 20% מדיירי המתחם.

ה. בחודש פברואר 2020, אישרה הוועדה המקומית תוכנית למתן תוקף להקמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות החשמל, רחבת האורן ולוי אשכול בקרית אונו. התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית, החלה על שטח של כ - 17.5 דונם וממוקמת בדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. במסגרת התוכנית, יפונו 96 יח"ד בשלושה בנייני רכבת, ברחובות האורן 6-28, ובמקומן יבנו 276 יח"ד חדשות ב - 5 בניינים בני 10 עד 20 קומות. עוד כוללת בתוכנית, חיזוק של 56 יח"ד בשני בניינים, ברחובות האורן 2-4. בסך הכל תכלול התוכנית 332 יח"ד, מתוכן בכוונת אאורה ישראל לשווק 180 יח"ד. עד למועד דוח זה חתמה החברה על חוזי פינוי בינוי פרטניים עם כ- 93% מדיירי המתחם.

ו. ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

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

ז. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 הומרו 2,600,324 ע.נ. אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של יתרת אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. בכך, פרעה החברה את מלוא חובה ביחס לאגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) אשר נמחקו ממצבת ניירות הערך של החברה וממרשם ניירות הערך שלה.

ח. ביום 10 ביולי 2019 אישרה מעלות את דירוג החברה ברמת ilBBB (תחזית יציבה). ביום 16 באפריל 2020, הכניסה מעלות את דירוג החברה וסדרות החוב שלה לרשימת מעקב (Credit Watch) עם השלכות שליליות.

ט. ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, המחזיק בכ-53.79% מהזכויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה הודיע כי בכוונתו לנצל את כל הזכויות לרכישת ניירות ערך להם הוא זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף. בנוסף יוכל מר אטרקצ'י לרכוש זכויות נוספות ביום המסחר בזכויות.

באור 4: - <u>מגזרי פעילות</u>

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.

<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020</u>	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	212,610	331	846	(331)	213,456
רווח (הפסד) מגזרי	12,228	220	846	(220)	13,074
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					196
הוצאות מימון, נטו					(11,898)
מיסים על הכנסה					(302)
רווח נקי לתקופה					1,070

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	85,607	341	-	(341)	85,607
רווח (הפסד) מגזרי	2,596 *	199	-	(199)	2,596 *
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					148
הוצאות מימון, נטו					(6,236) *
מיסים על הכנסה					2,738 *
רווח נקי לתקופה					(754)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2ד'.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	בנייה למגורים	אחר (נכסים מניבים)	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	התאמות	סה"כ
	מבוקר				
	אלפי ש"ח				
סה"כ הכנסות המגזר	493,232	1,270	1,093	(1,270)	494,325
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	9,637	-	-	9,637
רווח (הפסד) מגזרי	20,076	10,438	1,093	(801)	30,806
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					1,776
הוצאות מימון, נטו					(33,304)
מיסים על ההכנסה					3,668
הפסד לשנה					2,946

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

	31 במרץ 2020		31 במרץ 2019		31 בדצמבר 2019	
	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (*)	540,410	493,144	423,598	429,893	539,786	556,132
אגרות חוב הניתנות להמרה	31,889	31,960	68,074	71,056	34,257	37,118
	572,299	525,104	491,672	500,949	574,043	593,250

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

באור 6: - <u>השפעות משבר הקורונה</u>

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקרונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש אפריל 2020, ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5.3%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע.

במהלך החודשים מרץ ואפריל 2020 עלה חשש כי קבלני הביצוע יחשפו לגידול בעלויות או לעיכובים אפשריים על רקע מחסור בחומרי גלם שמקורם ביבוא, בעיקרו מסין. בנוסף, קיימת חשיפה כי קבלני ביצוע עלולים להיפגע משמעותית מהמשבר באופן שעשוי להביא להפסקת עבודתם באתרים. קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרויקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בדומה לכלל המשק, החל מחודש מרץ 2020 ועד לאישור דוח זה חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. על רקע משבר הקורונה והגבלות התנועה, בחודשים מרץ-אפריל 2020 חלה ירידה ניכרת בהיקף יחידות הדיור שנמכרו (32 יח"ד). עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים ובחודש מאי 2020 נחתמו עוד 33 חוזים וקיימות עוד כ- 30 הרשמות.

עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה, כאשר בחודש אפריל 2020 בלבד נגבו כ- 43 מליון ש"ח מרוכשים.

במטרה להפחית את הריבית בגין משכנתאות, במקביל להוראות אחרות בקשר עם דרישת ההון מהבנק בגין הלוואות לדיור, בנק ישראל קבע בהוראת השעה, כי הבנקים רשאים להעמיד לרוכשי הדירות משכנתא בהתבסס על הכנסתם טרם היציאה לחל"ת בהתקיים מספר תנאים וזאת כדי להקל ולמנוע פגיעה ביכולת רוכשי דירות לשאת בתשלום משכנתאות או לעמוד במגבלת "שיעור ההחזר על ההכנסה" שעלולה להוות חסם עבורם לקבלת משכנתא או להקשחת תנאי המשכנתאות מצד הבנקים.

באמצע חודש מרץ 2020 הכריז מינהל התכנון על הקפאת פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעקבות האיסור על התקהלות למניעת הידבקות בוירוס הקורונה. לאור המשמעות הקריטית של עבודות מוסדות התכנון להמשך תפקוד המשק, הוחלט בסמוך לאחר מכן על המשך עבודת מוסדות התכנון בעת המשבר, תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות. לאור זאת מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השניה של שנת 2020.

באור 6: - <u>השפעות משבר הקורונה</u> (המשך)

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה.

כמפורט בבאור 3. ז', ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה.

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרויקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 180-200 מיליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לגבי 3 נכסים כאמור ובנוסף גם לגבי הזכות במקרקעין בצומת סביון בגינה התקבלה החלטה למימוש על ידי דירקטוריון החברה, וזאת על רקע משבר הקורונה. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות) הצפויה ממכירת נכסים אלו, ככל ויתגבשו לכדי הסכם מכר, נאמדת על ידי החברה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.

כמו כן, כמפורט בבאור 3. ט', בכוונת החברה לבצע הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 44 מליון ש"ח.

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרויקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרויקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה. יובהר כי ההשפעות המפורטות לעיל על העלויות השוטפות של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020 והינן צפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על איכות הנכסים שבכוונת החברה לממש וההצעות שקיבלה לרכישתם וכן על הפעולות שבוצעו וצפויים להתבצע על ידי החברה, לרבות ההנפקת מניות וכתבי אופציה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות של החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2020

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 22,935 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 215 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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,
31 במאי, 2020

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

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

E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il דרך בן גוריון 1, מגדלי ב.ס.ר.2, בני ברק 51201 טל': 03-6155155 פקס' 03-6155150
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:

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 31 במרס 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	19,697	263	15,904
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	22,801	405	21,648
חייבים ויתרות חובה	30,806	14,021	20,834
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	32	5,080	75
הלוואות לחברות מוחזקות	718,917	659,279	725,605
מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	162,476	* 125,558	167,104
	954,729	804,606	951,170
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	66,726	* 64,570	65,446
מלאי קרקעות לבניה	3,287	581	1,235
נדל"ן להשקעה בהקמה	27,137	25,140	27,113
רכוש קבוע, נטו	1,164	204	1,165
	98,314	90,495	94,959
	1,053,043	895,101	1,046,129

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

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

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	61,901	35,357	66,586
אגרות חוב	414,733	354,095	409,621
אגרות חוב הניתנות להמרה	31,889	68,074	34,257
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	6,838	3,478	3,765
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	22,973	-	19,808
התחייבויות לבעלי קרקע	72,513	67,098	73,024
יתרות זכות של חברות מוחזקות	4,658	4,658	4,658
זכאים ויתרות זכות	26,689	32,124	22,440
	642,194	564,884	634,159
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	125,677	69,503	130,165
מיסים נדחים	924	* 2,439	1,460
	126,601	71,942	131,625
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	47,309	47,309	47,309
פרמיה על מניות	406,865	383,420	403,908
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	554	554	554
קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ	(38,546)	(36,653)	(38,780)
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	19,766	19,766
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	23,577	23,935	23,935
יתרת הפסד	(175,277)	* (180,056)	(176,347)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	284,248	258,275	280,345
	1,053,043	895,101	1,046,129

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, מידע נוסף 2.

31 במאי, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	שטרסלר לוי סמנכ"ל כספים

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין	11,430	3,482	23,573
חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	2,833	(1,234) *	5,308
סה"כ הכנסות	14,263	2,248	28,881
הוצאות			
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין	(11,410)	(3,044) *	(21,160)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	1,430
הוצאות אחרות	(772)	-	(112)
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(651)	-	(5,007)
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,629)	(1,308)	(6,584)
סה"כ הוצאות	(14,462)	(4,352)	(31,433)
	(199)	(2,104)	(2,552)
הכנסות (הוצאות) מימון			
הכנסות מימון	4	8	26
הוצאות מימון	(10,770)	(6,218) *	(34,750)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	11,499	7,601	39,792
	733	1,391	5,068
רווח לפני מסים על ההכנסה	534	(713)	2,516
מיסים על ההכנסה	536	(41) *	439
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	1,070	(754)	2,955
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:			
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	234	(2,320)	(4,447)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	1,304	(3,074)	(1,492)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח (הפסד) המיוחס לחברה	1,070	(754) *	2,955
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
פחת והפחתות	65	19	110
מיסים על ההכנסה	(536)	41 *	(439)
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות	(2,833)	1,234 *	(5,308)
הוצאות מימון, נטו	835	961	3,960
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות	(11,378)	(7,535)	(39,615)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	(1,430)
	(13,847)	(5,280)	(42,722)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(9,972)	(3,735)	(10,564)
ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה	3,294	(7,093) *	(34,707)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות	14,321	(5,035) *	37,947
	7,643	(15,863)	(7,324)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
ריבית ששולמה	(5,000)	(229)	(30,631)
מסים ששולמו	-	(3,339)	(9,661)
	(5,000)	(3,568)	(40,292)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(10,134)	(25,465)	(87,383)

* יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 2.

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו	(1,153)	3,449	(17,778)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(24)	-	(543)
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	19,867	8,605	(22,103)
רכישת רכוש קבוע	(78)	(18)	(1,070)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה	18,612	12,036	(41,494)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(4,685)	13,196	44,425
הנפקת מניות, נטו	-	-	20,488
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	226,615
פירעון אגרות חוב	-	-	(147,243)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	(4,685)	13,196	144,285
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,793	(233)	15,408
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	15,904	496	496
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	19,697	263	15,904

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019, למעט האמור להלן:

שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי

בחודש מרץ 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן - "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן - "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה".
יישום של הפרשנות גורם להכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח או הפסד במועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל- IFRS 15. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצע למפרע.
ביום 30 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל בנושא, בה הבהירה כי פרשנות זו חלה גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות ומשכך לא ניתן לראות ברכיב הקרקע המיוחס לכל אחת מהדירות כנכס כשיר נפרד, אליו ניתן להוון עלויות אשראי. על פי עמדת הסגל, מקום שבו אין ביכולת החברה למכור את הדירות ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן ולהכיר בהכנסה בגינן בהתאם להוראות IFRS 15, הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראת IAS 23. לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול החשבונאי יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית.
במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות, להן התחייבה החברה. החברה בחנה את שטרי הנאמנות של אגרות החוב על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של השינוי במדיניות החשבונאית, על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה. החברה הגיעה למסקנה כי לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה על העמידה באמות המידה הפיננסיות.
יצוין כי שטרי הנאמנות של אגרות החוב קובעים כי עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות זה. במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות, בחינתן תבוצע בהתבסס על מאזן פרופורמה בהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, שיערך בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה עובר למועד השינוי כאמור.
להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות:

בדוחות על המצב הכספי

	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח		
ליום 31 במרץ, 2019			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	126,590	(1,032)	125,558
השקעות בחברות מוחזקות	84,097	(19,527)	64,570
מסים נדחים	(2,677)	238	(2,439)
הון	278,596	(20,321)	258,275

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי (המשך)

בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2019			
חלק החברה ברווח (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	1,103	(2,337)	(1,234)
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ומפיתוח מקרקעין	(2,865)	(179)	(3,044)
רווח (הפסד) תפעולי	412	(2,516)	(2,104)
הכנסות מימון, נטו	1,448	(57)	1,391
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	1,860	(2,573)	(713)
מסים על ההכנסה	(96)	55	(41)
רווח (הפסד) לשנה	1,764	(2,518)	(754)

3. ביום 31 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על-פי תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, של 17,400,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה וכן 17,400,000 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל- 17,400,000 מניות וזאת בתמורה לסך כולל של 20,010,000 ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה אחת (כפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 1.4 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 6) למסחר בבורסה ועד ליום 13 בדצמבר 2020.

בעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י, המחזיק בכ-53.79% מהזכויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה הודיע כי בכוונתו לנצל את כל הזכויות לרכישת ניירות ערך להם הוא זכאי במסגרת ההצעה על פי דוח הצעת המדף. בנוסף יוכל מר אטרקצ'י לרכוש זכויות נוספות ביום המסחר בזכויות.

4. השפעות משבר הקורונה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה בסין התפרצות של נגיף הקרונה שהתפשטה למדינות רבות ברחבי העולם, ובכלל זה גם ישראל. כחלק ממאמצי המדינות לבלום או לעכב את התפרצות הנגיף ננקטו פעולות מנע שונות, בעיקרן הגבלת תנועה, בידוד ביתי, מניעת התקהלות, סגירת מרכזי מסחר וקניות ומקומות בילוי ופנאי. בעקבות התפרצותו של הנגיף, שוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ורשמו ירידות שערים חדות לצד תנודתיות רבה בשערי מטבע חוץ. להחלטות שהתקבלו בארץ ובעולם לבלימת ההתפשטות של נגיף הקורונה יש השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות, לרבות על התוצר ועל התעסוקה בישראל. ההשפעה על ענפי המשק השונים בישראל אינה אחידה, וישנם ענפים שהתאפיינו בעצירה מוחלטת של הפעילות. על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת לחודש אפריל 2020, ברמה המצרפית התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5.3%. החל מחודש אפריל 2020, פורסמו הקלות הדרגתיות בהנחיות, לרבות בקשר עם פתיחת בתי העסק, חנויות, מרכזים מסחריים, חזרה לפעילות כמעט מלאה במקומות העבודה (בכפוף להנחיות "התו הסגול לעסקים" של משרדי הכלכלה והתעשיה, הבריאות והאוצר) וביטול מרבית הגבלות התנועה.

ביום 21 במרץ 2020 פורסמו לראשונה תקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש - הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שהגבילו את הפעילות העסקית ואת ההתנהלות במרחב הציבורי. עם זאת אתרי הבניה הוחרגו מההוראות על הפסקת עבודה במקומות עבודה שהוגדרו כבלתי חיוניים במטרה למנוע מחסור בדירות ופיגור בעבודות התשתיות. הנהלת החברה עקבה ועוקבת באופן רציף ויומיומי אחר פעילות קבלני הביצוע באתרים השונים על מנת לוודא זמינותם של עובדי קבלן, שמירה על רציפות עבודה ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. נכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים (אם בכלל) בהשלמת הפרויקטים שבביצוע.

4. **<u>השפעות משבר הקורונה</u> (המשך)**

במהלך החודשים מרץ ואפריל 2020 עלה חשש כי קבלני הביצוע יחשפו לגידול בעלויות או לעיכובים אפשריים על רקע מחסור בחומרי גלם שמקורם ביבוא, בעיקרו מסין. בנוסף, קיימת חשיפה כי קבלני ביצוע עלולים להיפגע משמעותית מהמשבר באופן שעשוי להביא להפסקת עבודתם באתרים. קבלני הביצוע איתם התקשרה החברה בפרויקטים שנמצאים בשלבי ההקמה הינם קבלנים מוכרים ובעלי איתנות פיננסית ועבודתם באתרי החברה התנהלה כסדרה לאורך החודשים האמורים. התקשרות החברה עם קבלני הביצוע הינה בחוזי מפתח פאושלים בהם התמורה קבועה. בנוסף, נכון למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על השפעה ניכרת של המשבר בקשר עם זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין לרבות לגבי מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה.

בדומה לכלל המשק, החל מחודש מרץ 2020 ועד לאישור דוח זה חלה האטה משמעותית בקצב המכירות של החברה כתוצאה מהפחתת היקף פעילות משרדי המכירות של החברה על רקע המגבלות על ניידות הרוכשים.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נחתמו 84 חוזים לרכישת יחידות דיור בפרויקטים השונים של הקבוצה לעומת 101 חוזים שנחתמו בתקופה המקבילה אשתקד. על רקע משבר הקורונה והגבלות התנועה, בחודשים מרץ-אפריל 2020 חלה ירידה ניכרת בהיקף יחידות הדיור שנמכרו (32 יח"ד). עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות והתעניינות רבה מצד רוכשים ובחודש מאי 2020 נחתמו עוד 33 חוזים וקיימות עוד כ- 30 הרשמות.

עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה, כאשר בחודש אפריל 2020 בלבד נגבו כ- 43 מליון ש"ח מרוכשים.

במטרה להפחית את הריבית בגין משכנתאות, במקביל להוראות אחרות בקשר עם דרישת ההון מהבנק בגין הלוואות לדיור, בנק ישראל קבע בהוראת השעה, כי הבנקים רשאים להעמיד לרוכשי הדירות משכנתא בהתבסס על הכנסתם טרם היציאה לחל"ת בהתקיים מספר תנאים וזאת כדי להקל ולמנוע פגיעה ביכולת רוכשי דירות לשאת בתשלום משכנתאות או לעמוד במגבלת "שיעור ההחזר על ההכנסה" שעלולה להוות חסם עבורם לקבלת משכנתא או להקשחת תנאי המשכנתאות מצד הבנקים.

באמצע חודש מרץ 2020 הכריז מינהל התכנון על הקפאת פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים בעקבות האיסור על התקהלות למניעת הידבקות בוירוס הקורונה. לאור המשמעות הקריטית של עבודות מוסדות התכנון להמשך תפקוד המשק, הוחלט בסמוך לאחר מכן על המשך עבודת מוסדות התכנון בעת המשבר, תוך שמירה על הנחיות משרד הבריאות. לאור זאת מעריכה החברה כי לא יחולו עיכובים משמעותיים בקבלת היתרים של פרויקטים לגביהם צופה החברה קבלת היתר במחצית השניה של שנת 2020.

בנוסף, התפשטות הנגיף גרמה לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העשויות להשפיע על היכולת לגייס חוב והון בתקופה הקרובה.

ביום 30 באפריל 2020 פרעה החברה ממקורותיה סך של 32,523 אלפי ש"ח בגין תשלום קרן וריבית של אגרות החוב להמרה (סדרה י"ג) של החברה. ביום 31 בדצמבר 2020, החברה צפויה לפרוע קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך של 173 מליון ש"ח. במסגרת ההתאמות שביצעה החברה לתוכנית העבודה שלה על רקע משבר הקורונה, הונח (מטעמי שמרנות) כי החברה לא תגייס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020. על רקע האמור החברה נערכת אל מול המערך הבנקאי לבצע מראש את כל התיאומים לשחרור עודפי הפרויקטים שאמורים להסתיים עד לתום שנת 2020 (אונו וואלי א', הגנים התלויים - מגרש 5 וח' 300 בחולון) בהיקף של 180-200 מיליון ש"ח. במקביל, לאחר שמגעים למכירת נכסים שאינם בליבת פעילותה הוקפאו בשל משבר הקורונה, נכון למועד אישור דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לגבי 3 נכסים כאמור ובנוסף גם לגבי הזכות במקרקעין בצומת סביון בגינה התקבלה החלטה למימוש על ידי דירקטוריון החברה, וזאת על רקע משבר הקורונה. התמורה נטו (בניכוי החזר הלוואות) הצפויה ממכירת נכסים אלו, ככל ויתגבשו לכדי הסכם מכר, נאמדת על ידי החברה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.

כמו כן, כמפורט בבאור 3 לעיל, בכוונת החברה לבצע הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות בתמורה כוללת (במקרה של מימוש כתבי האופציה במלואן) של כ- 44 מליון ש"ח.

4. **<u>השפעות משבר הקורונה</u> (המשך)**

על רקע הנחיות משרד הבריאות וממשלת ישראל, החברה נקטה בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת. במסגרת זו חלק מעובדי החברה הוצאו לחל"ת תוך שמירה על היעדר פגיעה ברציפות הביצוע של הפרויקטים בהקמה. כמו כן בוצעו פעולות התייעלות משמעותיות בעטיין הופחתו עלויות שוטפות ועודכנה תכנית העבודה בקשר עם הפרויקטים בתכנון באופן שיביא לקיטון בצריכת המזומנים של החברה. יובהר כי ההשפעות המפורטות לעיל על העלויות השוטפות של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020 והינן צפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

בהתאם לבדיקת החברה את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסיה (מלאי ונדל"ן להשקעה), בשלב זה, אין אינדיקציה להשפעה של המשבר על שווי המקרקעין שבבעלות החברה. לאור תוצאות הבחינה, הגיעה החברה למסקנה כי הכרה בירידה כאמור אינה נדרשת.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. דירקטוריון החברה והנהלתה מעריכים, בהתבסס על היקף עודפי הפרויקטים שמסתיימים בשנת 2020, על מצבם הביצועי והשיווקי וכן על איכות הנכסים שבכוונת החברה לממש וההצעות שקיבלה לרכישתם וכן על הפעולות שבוצעו וצפויים להתבצע על ידי החברה, לרבות ההנפקת מניות וכתבי אופציה אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות של החברה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה וזאת (כמפורט לעיל) ללא גיוס חוב בשוק ההון במהלך שנת 2020.

יובהר כי התקופה הקרובה עדיין מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, משום שהמשבר העולמי והמקומי, על רקע מגפת הקורונה, הינו חסר תקדים בהיקפו ובמאפייניו. לפיכך, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית שלו על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. לאור זאת, ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של משתנים שונים בארץ ובעולם לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכדומה.

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

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 לוי שטרסלר, 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, 2019 (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, 2019.
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 הראשון של שנת 2020 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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: 31 במאי 2020

_____

יעקב אטרקצ'י – מנכ"ל

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

נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (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: 31 במאי 2020

_____

לוי שטרסלר – סמנכ"ל כספים

31 במאי 2020

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")**
מחודש מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2017.

1. דוח סקירה מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 31 במאי 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון