

**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019**

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

## תוכן עניינים

- חלק א' - תיאור עסקי התאגיד
- חלק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- חלק ג' - דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
- חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- חלק ה' - הצהרות מנהלים
- חלק ו' - שאלון ממשל תאגידי

**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

**חלק א' - תיאור עסקי התאגיד**

## תוכן עניינים - תיאור עסקי התאגיד

<b>פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>	5
1. מבוא	5
2. הגדרות ומקרא	5
3. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
4. תחומי פעילות	7
5. השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות מהותיות במניותיה מחוץ לבורסה	7
6. חלוקת דיבידנדים	7
<b>פרק 2: מידע אחר</b>	11
7. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	11
8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	11
<b>פרק 3: תיאור עסקי התאגיד בתחום הפעילות</b>	16
9. מידע כללי על תחום הפעילות	16
10. מוצרים ושירותים	18
11. נתונים אודות הפרויקטים	20
12. נתונים מצרפיים	20
13. נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד	22
14. לקוחות	70
15. שיווק והפצה	70
16. תחרות	71
17. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	71
18. הון אנושי	71
19. חומרי גלם וספקים	74
20. הון חוזר	74
21. מימון	75
22. מיסוי	79
23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	79
24. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	80
25. הסכמים מהותיים	82
26. הליכים משפטיים	82
27. יעדים ואסטרטגיה עסקית	83
28. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	83
29. דיון בגורמי סיכון	84

מופנית בזאת תשומת לב הקורא, כי ביום 16 בפברואר 2014 החליט דירקטוריון רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") על אימוץ כל ההקלות שנקבעו לתאגיד קטן, המפורטות בתקנה 25(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "דוחות תקופתיים ומיידיים") אשר עיקרן: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגידים קטנים; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%; ו-(4) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ("דוח גלאי")), לתאגידים קטנים אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית, בהתאם לספי המהותיות שנקבעו בתיקון.

## **פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד**

### **1. מבוא**

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

### **2. הגדרות ומקרא**

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם (לפי סדר האלף-בית):

- "אנשי העיר" אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, אשר 51% מהון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על ידי החברה ומחזיקה בפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית בתל אביב כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.
- "הבורסה" הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הדוח" דוח זה של החברה, מיום 25 במרץ 2019;
- "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018" דוח תקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם ביום 20 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024295);
- "החברה" או "רוטשטיין" רוטשטיין נדל"ן בע"מ;
- "חוק החברות" חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- "חוק המכר (דירות)" חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;
- "חוק ניירות ערך" חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "רוטשטיין באר יעקב" רוטשטיין באר יעקב בע"מ, חברה בת אשר 77.5% מהון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזקות על ידי החברה ומחזיקה בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב וכן בזכויות במקרקעין המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי בבאר יעקב דרך עסקה משותפת (45%), כמפורט בה"ש 32 להלן.
- "רוטשטיין בשרון" ד. רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;
- "רוטשטיין יזום" ד. רוטשטיין חברה לבניה ויזום בשפלה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;
- "הקבוצה" החברה, חברות בת של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
- "רמ"י" רשות מקרקעי ישראל;

"שותפות נחלת אש"ר" - נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת, המחזיקה במקרקעין ומבצעת את פרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי. ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת זכויותיו של אחד השותפים בשותפות נחלת אש"ר. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין ויזום וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות נחלת אש"ר, בהתאמה. לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו סעיף 13.12.1 להלן וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

### 3. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

#### 3.1 כללי

החברה התאגדה ביום 9 במרס 1961 כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 22 בנובמבר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה.

נכון למועד דוח זה, עוסקת החברה, הן בעצמה והן באמצעות חברות המוחזקות על ידה (אשר רובן בבעלותה המלאה), כמפורט בתרשים שבסעיף 3.2 להלן, בענף הנדל"ן, כאשר עיקר עיסוקה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים (באמצעות קבלן מפתח או ביצוע עצמי), על קרקעות שהחברה רכשת בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי, תמ"א 38 וכיו"ב. כמו כן, בבעלות החברה 5 קרקעות (חלקן באמצעות עסקאות קומבינציה ועסקאות אופציה) המיועדות להקמת נדל"ן יזמי לשימוש מסחרי. אחת הקרקעות אשר נמצאת כבר בהליכי בניה למרכז מסחרי מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות קרקעות להשקעה שרכשה החברה, ראו סעיפים 3 ו-4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, בחלק ב' להלן.

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בתכנון ובניה של 38 פרויקטים<sup>1</sup> בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (מתוכם 18 פרויקטים בחברות כלולות), 5 פרויקטים של נדל"ן מסחרי (מתוכם אחד בחברה כלולה) ועתודות קרקע בחברה כלולה של כ-2,224 יח"ד שעדיין לא פוצלה לשלבים (כ-1,179 יח"ד חלק החברה). מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, ישנם 11 פרויקטים בהקמה הכוללים כ-964 יח"ד (כ-720 יח"ד חלק החברה), 19 פרויקטים בתכנון הכוללים כ-1,371 יח"ד (כ-842 יח"ד חלק החברה) ו-7 עתודות קרקע המיועדות לפיתוח של כ-3,279 יח"ד (כ-1,526 יח"ד חלק החברה). כמו כן, לחברה 5 פרויקטים בתחום הנדל"ן המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל של כ-49,300 מ"ר עיקרי (כ-34,461 מ"ר חלק החברה). החברה סיימה בשנת 2019 את בנייתם של 2 פרויקטים. בנוסף, לחברה פרויקטים באשדוד ובגבעת זאב שהתנאים להשלמת רכישת הקרקע בהם טרם הושלמו, לפרטים ראו סעיף 13.22 וה"ש מס' 33 להלן, בהתאמה. נכון למועד הדוח כל הפרויקטים של החברה המצויים בהקמה הינם פרויקטים בביצוע עצמי של החברה, למעט פרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי<sup>2</sup>, פרויקט "שמורת רוטשטיין" באור עקיבא ופרויקט תש"י ברמת גן.

ביום 23 בינואר 2018 התקשרה החברה בהסכם מותנה לרכישת 51% מהון המניות של חברה העוסקת ביזמות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל-אביב, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.26 להלן. לפירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.

לפרטים אודות השליטה בחברה, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 21א בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) להלן.

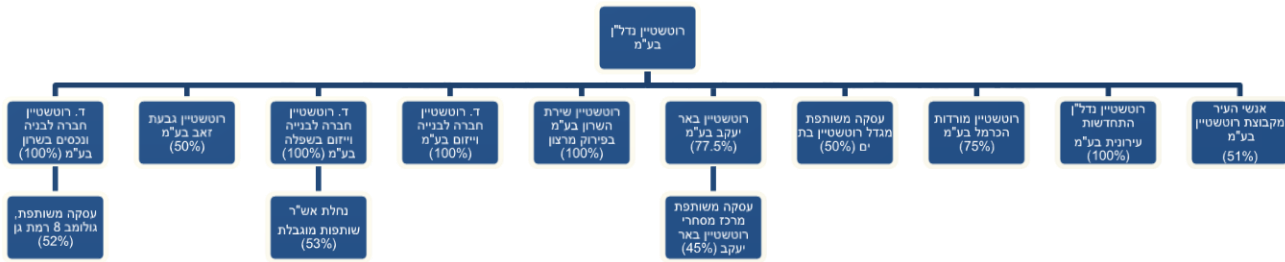
1 פרויקט משמעותו גם שלב נפרד בפרויקט המחולק למספר שלבי ביצוע. הנתונים כוללים פרויקטים שהליך רכישת הקרקע בגינם טרם הושלם במלואו. לפרטים בדבר פרויקט אשדוד בו רכישת הקרקע טרם הושלמה, ראו סעיף 13.22 להלן.

2 הפרויקטים אשר תחת חברות כלולות הינם: פרויקט כרמי הנדיב בקריית מלאכי (53% חלק החברה) ו-15 פרויקטי התחדשות עירונית אשר קיבלו את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע במסגרת חברת אנשי העיר, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.

3 ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת זכויותיו של אחד השותפים בשותפות נחלת אש"ר. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין ויזום וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות, בהתאמה. לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו סעיף 14.6.1 להלן וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

### 3.2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה<sup>4</sup>, נכון למועד דוח זה :



### 4. תחומי פעילות

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן, כאשר עיקר עיסוקה המסווג כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים, הינו ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים.

בנוסף לאמור, נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בנכס מסחרי אחד אשר מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כמבנה מניב בהקמה בו מקימה החברה מרכז מסחרי בכוונה להשכירו, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.23 להלן. כן, מחזיקה החברה ב-4 קרקעות לנדל"ן מסחרי (מתוכן אחת מוחזקת בחברה כלולה) אשר מוצגים בספרים כמלאי, המיועדות להקמת מרכזים מסחריים, כמפורט בסעיפים 13.4, 13.13 ו-13.14 להלן<sup>5</sup> וכן אופציה לרכישת זכויות בקרקע נוספת, כמפורט בסעיף 13.24 להלן.

### 5. השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות מהותיות במניותיה מחוץ לבורסה

5.1. בשנתיים טרם מועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, למעט האמור להלן :

מועד ביצוע עסקה	בעל עניין	סוג העסקה	כמות המניות	שער ביצוע העסקה (באג')
16/12/2019	אבני שוהם ייזום בע"מ <sup>6</sup>	מכירה מחוץ לבורסה	399,000	2,100
16/12/2019	אבישי בן-חיים <sup>6</sup>	מכירה מחוץ לבורסה	133,000	2,100

5.2. החל מיום 5 באפריל 2017 פועלת אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ, כעושה שוק במניות החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי של החברה מיום 14 במרס 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024195).

### 6. חלוקת דיבידנדים

6.1. בשנתיים האחרונות החברה הכריזה וחילקה דיבידנד במועדים ובסכומים כמפורט להלן :

4 **רוטשטיין נדל"ן בע"מ** - מחזיקה בפרויקט "מדורגי רוטשטיין" בכפר יונה, בפרויקט "שמורת רוטשטיין" באור עקיבא, בפרויקט פינני בינוי רמת השרון, בפרויקט קדמת נתניה (אביחיל), פרויקט פינני בינוי בת-ים כדרך עסקה משותפת (50%) ובפרויקט בית שמש; **ד. רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ** - מחזיקה בפרויקט גולומב 8 רמת-גן דרך עסקה משותפת (52%) ובפרויקט פרדסיה; **ד. רוטשטיין חברה לבניה ויזום בע"מ** - מחזיקה בפרויקט תש"י רמת גן ובפרויקט נדל"ן מסחרי קדימה צורן "רמת אמיר"; **רוטשטיין שירת השרון בע"מ** - החזיקה בפרויקט שירת השרון שהסתיים, יצוין, כי ביום 15 בנובמבר 2018 הגישה החברה בקשה לפירוק מרצון אשר אושרה ע"י רשות התאגידים; **רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ** - פעילה בתחום ההתחדשות העירונית; **רוטשטיין באר יעקב בע"מ** - מחזיקה בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובפרויקט נדל"ן מסחרי בבאר יעקב דרך עסקה משותפת (45%); **ד. רוטשטיין חברה לבניה ויזום בשפלה בע"מ** - מחזיקה ב-53% בשותפות נחלת אש"ר שותפות מוגבלת; **נחלת אש"ר שותפות מוגבלת** - מחזיקה בפרויקט "כרמי הנדיב" קרית מלאכי; **רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ** - מחזיקה בפרויקט טירת כרמל; **רוטשטיין גבעת זאב בע"מ** - מחזיקה בזכות מותנית לרכישת מקרקעין בגבעת זאב; **אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ** - מחזיקה בפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית בתל אביב כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן;

5 בנוסף לאמור, מחזיקה החברה בנכס מסחרי (של כ-18 מ"ר) שאינו מהותי אותו משכירה החברה כנכס מניב.  
6 לפרטים נוספים אודות מכירת המניות כאמור, ראו דוח מידי מתקן מיום 17 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-110568), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מועד ההחלטה על תשלום דיבידנד	סכום כולל של הדיבידנד שחולק	סכום דיבידנד למניה
	(בש"ח)	
<sup>7</sup> 28/03/2018	4,000,000	0.3007146
<sup>8</sup> 18/11/2018	4,000,000	0.3007146
<sup>9</sup> 28/05/2019	5,000,000	0.3758933
<sup>10</sup> 25/03/2020	8,000,000	0.5984375

לפרטים נוספים ראו באור 21ה' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

## 6.2. יתרת רווחים ראויים לחלוקה

יתרת הרווחים<sup>11</sup> הראויים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 70 מיליוני ש"ח.

## 6.3. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

6.3.1. החברה התחייבה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם לא תבוצע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה המצטבר החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), בניכוי רווחי שיערוך נדל"ן להשקעה, על פי הדוח הכספי האחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, שפורסם לפני מועד ההכרזה<sup>12</sup>. עוד התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-60 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 17ב' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

6.3.2. החברה התחייבה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ו') כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, ואשר לא בוצעה על בסיסם חלוקה, שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-70 מיליון ש"ח; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') ו/או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באילו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'); (ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים ראו באור 17ד' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

6.3.3. החברה התחייבה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ז') החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק

7 לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-032497).  
8 לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-110397).  
9 לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-052390).  
10 לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2020.  
11 כהגדרתם בסעיף 302(ב) לחוק החברות.  
12 במסגרת התחייבות זו, החברה הייתה רשאית לבצע חלוקות נוספות בסך מצטבר של עד 4 מיליון ש"ח. חלוקה זו בוצעה ע"י החברה בספטמבר 2014.

החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיס חלוקה, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז')) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-85 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז')) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-17%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'); (ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה. לפרטים ראו באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

6.3.4. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיס חלוקה, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח')) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-100 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח')) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-19%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'); ו-(ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה. לפרטים ראו באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

6.3.5. במסגרת התחייבות לאמות מידה פיננסיות לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה, כי עד למועד הפירעון הסופי והמלא של האשראי בכל הפרויקטים המלווים על ידי התאגיד הבנקאי כאמור, לא יחולק דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכומים העולים על שיעור של 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוח הכספי האחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה. לפרטים ראו סעיף 20.3.1 להלן.

#### 6.3.6. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 28 במרס 2017 אישר הדירקטוריון מדיניות חלוקת דיבידנד כדלהלן:

החברה תחלק דיבידנד בשיעור אשר לא יפחת מ-25% מרווחיה הראויים לחלוקה של החברה, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאושרים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור. ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור יכול שתהא בהתבסס על דוחות כספיים רבעונים ו/או שנתיים, הכל בכפוף להוראות חוק החברות.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי, כפי שיהיו מעת לעת, וכן בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו ו/או יקבעו מעת לעת בהסכמי מימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות חוב של החברה שהונפקו ו/או יונפקו על ידי החברה בעתיד ובכלל זה, יבחן הדירקטוריון, בין היתר, כי אין בחלוקה ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתניות הפיננסיות והמגבלות כאמור לרבות לאחר ביצוע החלוקה. כן, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

יובהר, כי אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד על פי המדיניות, וכל חלוקה, אם וככל שתהיה, כאמור תידון בנפרד על ידי הדירקטוריון אשר יהיה מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל, בין היתר בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל.

דירקטוריון החברה אף יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

## פרק 2: מידע אחר

### 7. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

להלן הצגת נתונים כספיים מאוחדים של החברה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

2017	2018	2019	
277,276	351,936	346,974	הכנסות מחיצוניים
17,914	-	-	הכנסות ממכירת זכויות
629	607	1,048	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
244,091	277,525	260,190	עלות המכירות
2,053	-	-	עלות מכירת זכויות
49,675	75,018	87,832	רווח גולמי (הפסד)
14,416	18,039	17,914	הוצאות הנהלה וכלליות
9,171	7,571	11,390	הוצאות מכירה ושיווק
434	(2,037)	2,150	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
8,685	10,845	12,907	הוצאות מימון, נטו
5,355	579	2,132	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
23,192	37,105	49,903	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
689,420	664,231	685,392	נכסי תחום הפעילות
607,514	537,101	535,291	התחייבויות תחום הפעילות

להסברי הדירקטוריון אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים של התאגיד בשנת 2019 ראו סעיפים 6-7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.

### 8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. לפרטים בדבר גורמים חיצוניים הנוגעים לשינויים כלליים במשק ובכלל זה, בין היתר, השפעות שינויים במצב הכלכלי במשק, בין היתר משינויים בכלכלה בישראל, המצב הביטחוני בישראל ומצב הכלכלה בעולם, שינויים מקרו כלכליים דוגמת שינויים במדד המחירים לצרכן, שיעורי ריביות, זמינות מקורות מימון ומערכת הבנקאות בישראל, ראו סעיף 27 להלן.

להלן תיאור הגורמים בסביבה המקרו-כלכלית אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה של החברה:

#### 8.1. התפשטות נגיף הקורונה

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, כאשר נכון למועד דוח זה, הגיע הנגיף גם לישראל. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלום את התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים לרבות הגעה למקומות העבודה, הימצאות ממושכת בבידוד ביתי, ביטול לימודים בגנים, בתי ספר ומוסדות אקדמאיים, סגירת מקומות בילוי וכיו"ב, משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. כמו כן, התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששוקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שיערי חדות בכל השווקים.

להערכת החברה, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם יוחמרו הוראות הגורמים הממשלתיים, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זה על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן פגיעה ביכול הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, השפעות על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין ומוצרים מיובאים נוספים, הנדרשים לבנייה וכן להיעדרות ואו מחסור של הון אנושי, ובכלל זה, עובדים באתרי הבניה, עלולים לעכב ואף למנוע השלמתם של פרויקטים והתחלתם של פרויקטים חדשים ובכך להביא לעיכובים במסירת הדירות לרוכשים ולגידול בעלויות ההקמה של הפרויקטים.

בנוסף, המשך הפגיעה וחוסר הוודאות הקיים בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויים להשפיע על יכולתן של חברות לגייס הון וחוב בבורסה ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. על אף האמור, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל שמשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה ותנקוט בצעדים הנדרשים בהתאם לצורך.

**המידע האמור לעיל בקשר להשפעת המשך התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות הנובעות מכך, לרבות הערכות החברה בדבר יכולותיה להתמודד עם השלכותיו של המשבר, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על הידוע לחברה נכון למועד זה ועל הערכות החברה בהתאם. המידע והערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה כאמור לרבות באופן שבו לשיבושים כאמור תהיינה השפעות מהותיות על פעילות החברה ותוצאותיה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה ובכלל זה, בין היתר, הוראות והחלטות הגורמים הממשלתיים, יכולת הספקים לספק לחברה מלאי בהיקפים ובמועדים אשר יידרשו לחברה, יכולת החברה לנצל אשראי, קצב התפשטות הקורונה בישראל וכיו"ב.**

## 8.2. מצב המשק בישראל<sup>13</sup>

להערכת מעלות, בסקירה ענפית של שוק הדיור בישראל, בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2019 גדל היקף המכירות של דירות חדשות בכ-45% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע בעיקר מעלייה במספר העסקאות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", אולם חלה עלייה גם במכירות בשוק חופשי.

הנתונים במחצית השנייה של 2019 ובתחילת המחצית של שנת 2020, תמכו בהערכות הוועדה המונית של בנק ישראל לפיה המשק הישראלי נמצא בקרבת תעסוקה מלאה וצמיחת התוצר דומה לקצב הצמיחה הפוטנציאלי של כ-3%. שוק העבודה המשיך להיות הדוק במהלך התקופה הנסקרת, דבר שהתבטא בשיעור נאה של עליית שכר בהובלת הסקטור העסקי, שיעור גבוה של משרות פנויות לצד שיעור אבטלה הנמוך ביותר היסטורית. עם זאת, מספר אינדיקטורים הצביעו שייתכן שההידוק בשוק העבודה נחלש מעט לקראת תום שנת 2019. על פי נתוני החשבונאות הלאומית שפורסמו בתקופה הנסקרת, צמח התוצר במחצית הראשונה של שנת 2019 ב-3.4% וב-4.1% ברבעון השלישי לשנת 2019, אולם הצמיחה הגבוהה שיקפה עלייה חדה בייבוא המכוניות שלפי הערכות בנק ישראל, הצמיחה בניכוי הערך המוסף הכרוך ביבוא מכוניות הייתה מתונה יותר ונמוכה מ-3% שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים במשק המשיך לרדת ובתום המחצית הנסקרת הגיע לרמת שפל היסטורי של 3.5%. שיעור המשרות הפנויות במשק היה ברמה גבוהה של 3.5%. שוק העבודה נותר הדוק: הדבר התבטא ביחס נמוך בין שיעור אבטלה לשיעור המשרות הפנויות.

התפרצות נגיף הקורונה בסין משרה אי ודאות על מגוון תחומים- הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל, ההשפעות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים. תרחיש הבסיס המנחה את ההערכות של מרבית המוסדות הכלכליים הבינלאומיים הוא שהתפשטות הנגיף תיעצר בחודשים הקרובים והפגיעה בכלכלה הסינית תבוא לידי ביטוי בעיקר ברבעון הראשון של 2020. בתרחיש זה, צפוי פיצוי בקצב הצמיחה ברבעונים הבאים כך שההשפעה הכוללת על הכלכלה העולמית תהיה מוגבלת. על פי הערכת בנק ישראל, מעבר להשפעה הפרטנית על חברות שונות, בתרחיש זה לא צפויה השפעה מקרו כלכלית משמעותית בישראל, אף על פי שסין היא שותפת סחר משמעותית במגוון ענפים. במידה והמשבר יתארך ויזלוג אל מדינות נוספות, ובפרט אם ידרשו צעדי מניעה חריפים בישראל, צפויה השפעה משמעותית יותר, שאת היקפה קשה להעריך בשלב זה. יצוין כי החברה אינה יודעת בשלב זה להעריך את היקף ההשפעות הכלכליות על תחום

13 הנתונים תחת סעיף 8.2 מבוססים בין היתר על פרסומים שפורסמו על ידי משרד הבינוי והשיכון [www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il) נתוני בנק ישראל <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/MPR201902H.aspx> ומסקירה ענפית של שוק הדיור בישראל (Maalot Standard & Poor's) ("מעלות") אשר פורסמה ביום 25.12.19 באתר: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20191225132202.pdf>

פעילותה של החברה, אם וככל שיהיו השפעות כאמור, הנובעות מהתפרצות נגיף הקורונה. לפרטים נוספים בדבר התפשטות נגיף הקורונה והשפעותיה על פעילות החברה ראו סעיף 8.1 לעיל.

יצוין, כי מאז נובמבר 2018 לא העלה בנק ישראל את שיעור הריבית, שנותר נמוך מאוד, ובנק ישראל אף מאותה כי אם יהיו העלאות נוספות בטווח הקצר, הן יהיו מתונות בלבד. להערכת מעלות, סביבת הריבית הנמוכה צפויה לתרום ליכולת היזמים לממן את פעילותם, לתמוך בביקוש למשכנתאות מצד הרוכשים ולעודד במידת מה השקעות בענף הנדל"ן (בהשוואה לאפיקי השקעה סולידיים, כגון אג"ח ממשלתיות ופקדונות). בשלב זה, ככל שהאינפלציה תוותר נמוכה, מעריכה מעלות כי הריבית תישאר דומה לרמתה הנוכחית. להערכת מעלות, סבבי הבחירות האחרונים, והכישלון להרכיב ממשלה חדשה שהוביל לבחירות שלישיות בתוך פחות משנה, יצרו אי ודאות מתמשכת בשוק הדיור, בעיקר באשר להמשך יישום תכניות הממשלה וליכולתה של הממשלה לקדם תכניות מקיפות בשוק הדיור במטרה להגדיל את ההיצע. מעלות סוברת כי חוסר היציבות הפוליטית ומצב של אי ודאות מתמשך בשוק יובילו, בין היתר, להתחזקות נוספת בצד הביקוש, בעיקר נוכח ציפיותיה של מעלות לחזרתם של הזוגות הצעירים לשוק החופשי (בעיקר זכאים פוטנציאליים של תכנית "מחר למשכך"). מעלות מעריכה כי המשך הירידה בהתחלות הבנייה והגידול בקצב מכירת הדירות החדשות עשויים לתמוך בהמשך עליית המחירים. כמו כן, בהינתן סביבת הריבית הנוחה, מעריכה מעלות כי מגמות אלו עשויות לתרום לאיכות האשראי של החברות היזמיות בטווח הנראה לעין.

החברה חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובתחומי פעילותה בפרט, שכן האטה כלכלית בישראל גורמת, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעליה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי השטחים המסחריים, לירידה בביקושים באופן כללי וכן לירידה בביקושים לנדל"ן למגורים ולהשכרה ולצמצום מקורות המימון.

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה, תוך הערכה של המגמות הצפויות בשנת 2020.

### 8.3. מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים

8.3.1 פעילות החברה בתחום הנדל"ן מושפעת מהליכים רגולטורים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם. היקף הבנייה וכן מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל משפיעים על היצע המבנים והקרקעות. בנוסף, קיומם של הליכים רגולטורים משפיע על קידום תוכניות שונות בקרקעות ועל משך הזמן הנדרש לקידום כל התוכנית כאמור.

8.3.2 בהיבט הרגולטורי, כחלק ממדיניות הממשלה לטיפול בעליית מחירי הדיור בשנים האחרונות ומחסור מתמשך בעובדים במקצועות הבניה, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון הכריזו בחודש אוקטובר 2016 על שש חברות בנייה זרות (מפורטוגל ומסין), אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל, בענף המגורים. החברות יורשו לבנות בישראל בנייני מגורים, לתקופה של חמש שנים, עם אפשרות להארכה בשלוש שנים נוספות. החברות יהוו את הגורם האחראי על כל ההיבטים ההנדסיים והביצועיים בקשר לפרויקטים כאמור.<sup>14</sup> ביולי 2015 אישר קבינט הדיור להגדיל את מכסת העובדים הזרים המרבית ל-20,000 עובדים<sup>15</sup> אולם בשנת 2016, במסגרת החלטה לכניסת פלסטינים לענף הבנייה, הופחתה המכסה ל-16,500 במטרה להגדיל את מכסת העובדים הפלסטינים<sup>16</sup>. בהתאם להחלטת ממשלה, נכון לחודש יוני 2019, מספר העובדים הזרים בענף הבניה בישראל נאמד בכ- 16,500 עובדים, אשר יגדל בשנת 2020 ב- 1,800 עובדים נוספים, וזאת במטרה להביא לישראל עובדים שיחליפו את העובדים הוותיקים העתידים לעזוב את השוק<sup>17</sup>. בעקבות דחייה בהגעתם לישראל של כ- 1,700 עובדי בניה מסין (אשר אמורים היו להחליף עובדי בניה סינים ותיקים) למועד שאינו ידוע על רקע

14 "משרד הבינוי והשיכון", חברות הבנייה הזרות לביצוע עבודות בנייה למגורים בישראל: [https://www.gov.il/he/Departments/Topics/foreign\\_construction\\_workers](https://www.gov.il/he/Departments/Topics/foreign_construction_workers)

15 החלטת ממשלה מס' 317 מיום 30.7.2015

16 החלטת ממשלה מס' 2174 מיום 18.12.2016

17 החלטת ממשלה מס' 4618 [https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec4618\\_2019](https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec4618_2019)

התפרצות נגיף הקורונה, אישרה הממשלה בחודש פברואר 2020 להאריך את אשרת השהייה של כ- 1,700 עובדי בניה סינים ותיקים עד לסוף חודש יוני 2020.

למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם הקבלן המבצע עמו מתקשרת החברה (לרבות קבלני המשנה עימם מתקשר הקבלן המבצע ו/או הקבלנים הממונים עימם מתקשרת החברה), על יעדי הזמן למסירת הדירות להם התחייבה החברה כלפי בעלי דירות ורוכשי דירות בפרויקטים, וכן על עלות העבודה. כמו כן, להערכת החברה, המגבלות הנוגעות להיקף כוח האדם בענף צפויות לגרום להתייקרות בתשומות הבניה בכלל וכח האדם בפרט עניין העלול להוביל לעליה בעלויות הבניה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות.

8.3.3 באוגוסט 2016 חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. מתחמי התחדשות עירונית ופרויקטים במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38 מהווים מקור נוסף לקרקעות לבנייה למגורים באזורי ביקוש. בסוף 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לסיים בחודש אוקטובר 2022 את תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בהתאם להחלטה, בתקופה שעד להפסקת התוכנית תגובש על ידי מינהל התכנון יחד עם משרדי השיכון והמשפטים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מדיוניות התחדשות עירונית חדשה שעיקרה השבת סמכויות תכנון התחדשות עירונית לידי הרשויות המקומיות, סמכות לגביית היטלי השבחה מפרויקטי חיזוק והתחדשות (בניגוד לתמ"א 38 המעניקה פטור מהיטל) וגיבוש תמריצים להפיכת התוכנית לשיממה גם בפריפריה.

יצוין, כי החברה מעמיקה את אחיזתה בתחום ההתחדשות העירונית ופועלת לקידום פרויקטים במסגרת ההתחדשות העירונית בארץ. בהתאם, רכשה החברה בשנת 2018 כמחצית ממניותיה של חברת אנשי העיר, אשר מהווה כיום זרוע מבצעת של החברה של פרויקטים במסגרת ההתחדשות העירונית בתל אביב. לפרטים נוספים בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה, ראו סעיף 13.26 להלן.

8.3.4 היבט רגולטורי נוסף משתקף בתוכנית הממשלה בפרויקט "מחיר למשתכן". בהתאם לתוכנית, משווקות קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. מטרת התוכנית הינה להוזיל את מחירי הדיור לזכאים באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, וכן באמצעות מתן סבסוד של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרת זו, מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר ייקבע בתהליך המכרז. במהלך שנת 2017 אישר קבינט הדיור מספר שינויים בתוכנית "מחיר למשתכן" לצורך הגדלת האטרקטיביות שלה ליזמים, ובהם הגדלת סבסוד עלויות הפיתוח שניתן בגין דירות הנמכרות בשוק החופשי בפרויקטים של התוכנית באזורים מסוימים כמו גם הגדלת שיעור הדירות האמורות מכלל יחידות הדיור במתחם של "מחיר למשתכן". בדצמבר 2019 הוחלט להאריך את התוכנית עד ליוני 2020 בכפוף למקור תקציבי ולאישור הממשלה עד לתום שנת 2020. מטרת הארכת התוכנית היא לייצר המשכיות בתוכנית "מחיר למשתכן" ולייצר ודאות בשוק לגבי אופן פעולת הממשלה בשוק הדיור בתקופה הקרובה. יובהר, כי ההחלטה כאמור טעונה בחינתו של היועץ המשפטי לממשלה מאחר ומדובר בממשלת מעבר.<sup>18</sup>

למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת התוכנית כאמור על פעילותה. יחד עם זאת, בהתבסס על נתונים המפורסמים לציבור על-ידי גורמים ממשלתיים שונים, לאורך זמן, תכנית "מחיר למשתכן" הביאה לקיטון במספר העסקאות במחירי שוק בענף על אף גידול יחסי במספר העסקאות כאמור בשנת 2019 כפי שדווח לעיל. מבחינת הלך הרוח בשוק הנדל"ן, ובהתבסס על העיתונות המקומית ופרסומים שונים שאינם רשמיים, התוכנית גוררת מגמות סותרות המפורסמות ברמה חודשית, אולם ניתן להבחין בין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" באזורי הפריפריה לעומת מרכז הארץ ברמת הביקושים לתוכנית. בנוסף, בחודשים האחרונים הורגשה ירידה בכמות מכרזי "מחיר למשתכן" שפורסמו, ובחלק מהמכרזים אף צמצום ההנחה על מחירי הקרקע דבר אשר על-פי הערכות ופרסומים שונים עשוי להעיד על צמצום התוכנית ו/או על הצורך הגובר של המדינה בהכנסות ממכירת קרקעות.

יש לציין כי, לחברה אין פרויקטים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". לפיכך, היקף השפעת פרויקט "מחיר למשתכן" על פעילות של החברה הוא אינו משמעותי.

#### 8.4. קצב גידול האוכלוסין ומגמות עלייה והגירה

קצב גידול האוכלוסין בישראל משפיע על פעילותה של החברה. מגמות ושינויים כגון ירידה/עלייה בשיעור הילודה, שיעור הגירושין של זוגות, ירידה/עלייה בהיקפי העלייה לישראל ומגמות הגירה מחוץ לישראל משנות את הביקושים ליחידות דיור.

#### 8.5. שינויים במדד תשומות הבנייה

התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים וקבלני משנה לביצוע והקמת פרויקטים מבוצעות במטבע שקלי הצמודים בעיקרם למדד תשומות הבנייה. הכנסות החברה ממכירת דירות הינן צמודות למדד תשומות הבנייה. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), בשנת 2019, נרשמה עלייה של 1.1% במדד תשומות הבנייה, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2018 בה עלה המדד ב- 2%.

#### 8.6. חומרי גלם

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים בענף הנדל"ן.

## **פרק 3: תיאור עסקי התאגיד בתחום הפעילות**

### **9. מידע כללי על תחום הפעילות**

#### **9.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

הקבוצה פועלת כחברה יזמית, ופעילותה כוללת בעיקר רכישה של זכויות במקרקעין, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ותמ"א 38/2 והקמת מבני מגורים, הן באמצעות קבלני "מפתח" והן בניהול ביצוע באמצעות קבלני משנה, ומכירה של יחידות דיור ללקוחות.

רכישת מקרקעין על-ידי החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רשות מקרקעי ישראל. בפרויקטים אלה, כאשר הקבוצה זוכה במכרז, מתקשרת הקבוצה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. כמו כן, רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת גם באמצעות רכישת מניות של חברות המחזיקות במקרקעין או של איגודי מקרקעין.

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי בניה עם בנקים וגורמים מממנים חוץ בנקאיים שונים, לצורך קבלת מימון לפרויקטים השונים אותם היא עתידה להקים. הסכמי ליווי הבניה הינם הסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, כאשר הקבוצה נדרשת להשקעת מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי בנקאי. שיעור ההון העצמי משתנה מפרויקט לפרויקט. בנוסף, נדרשת החברה להיקף מסוים של מכירות מוקדמות טרם העמדת האשראי על ידי הבנק.

פעילותה של הקבוצה כקבלן בונה הינה למעשה תחום יזמות המורכב בעיקרו מרכישת מקרקעין, תכנון הפרויקט, התקשרות עם קבלן מבצע לצורך קבלת שירותי בניה בהסכם פאושלי, או לחלופין, ביצוע עצמי ושיווק של יחידות הדיור/המבנים שנבנו. ככלל, הקבוצה מתקשרת עם קבלני הביצוע בשיטת "מפתח" בחלק מהפרויקטים השונים ובחלק מהפרויקטים בשיטת ניהול ביצוע באמצעות קבלני משנה. במהלך שנת 2019 ונכון למועד דוח זה כל הפרויקטים של החברה למעט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי, "שמורת רוטשטיין" באור עקיבא ותש"י ברמת גן הינם בניהול ביצוע עצמי. הקבוצה מחליטה על אופן הביצוע בהתחשב במכלול הנסיבות לרבות העלויות ופועלת בהתאם.

בשנת 2019 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 50,270 דירות לעומת כ-38,240 דירות בשנת 2018, גידול של כ-31%. בשנת 2019 הכמות המבוקשת מורכבת מכ-64.6% דירות חדשות שנמכרו וכ-35.4% דירות שלא למכירה (יח"ד שמיועדות לבעלי קרקע) שהחלה בנייתן. בשנת 2019 נמכרו 32,460 דירות חדשות לעומת 21,620 דירות חדשות שנמכרו בשנת 2018 גידול של כ-50.1%<sup>19</sup>.

#### **9.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

לפרטים בדבר מגבלות וחקיקה החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 23 להלן.

#### **9.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

לפרטים בדבר שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיפים 6-7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.

19. הודעה לתקשורת – הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2019 – הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 13.2.2020. ראה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/042/04\\_20\\_042b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/042/04_20_042b.pdf)

#### 9.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות להערכת החברה

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה, הינם, בין היתר, ביצוע פרויקטים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית, המוניטין של הקבוצה, מצב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת גיוס מקורות מימון מגוונים לפיתוח עסקי החברה, התקשרות בהסכמי ליווי עם בנקים שונים, איכות התכנון והבניה של יחידות הדירור והגדלת היקף זכויות הבניה בקרקע עליה מוקדם הפרויקט, יכולת זיהוי של פוטנציאל קרקעות ואפשרות ההשבחה של אותן קרקעות, ההון האנושי המאופיין ברמה מקצועית גבוהה המאפשר תכנון כלכלי נכון של פרויקטים לרבות התאמתם לצרכי השוק המשתנים ושיווקם בהצלחה, עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה ויכולת ניהול משא ומתן מול קבלני ביצוע.

#### 9.5. שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות

במהלך שנת 2019 ונכון למועד דוח זה כל הפרויקטים של החברה למעט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי, "שמורת רוטשטיין" באור עקיבא, תש"י First ברמת גן ופרויקטים באנשי העיר, הינם בניהול ביצוע עצמי. הספקים העיקריים של החברה הינם קבלני משנה וקבלני ביצוע. בשנים האחרונות חלה הידרדרות בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע ורבים מהם נקלעו לקשיים כלכליים. נכון למועד הדוח, קיים קושי רב במציאת קבלני ביצוע איכותיים וכן החלפת קבלן ביצוע באמצע פרויקט כרוכה בעלויות נוספות ובעיכוב לוחות הזמנים של הפרויקט. בשל כך, ובכדי להפחית את תלות החברה בקבלני ביצוע, חיזקה החברה בשנים האחרונות את יכולת ניהול הביצוע העצמי שלה וכן יוצרת התקשרויות עם קבלני משנה קבועים אשר לחברה היכרות וניסיון טובים עימם.

#### 9.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

##### 9.6.1. חסמי כניסה

9.6.1.1. להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום היזמות בענף הבניה, נדרשים בעיקר לידע וניסיון בתחום התכנון, מוניטין חיובי בתחום הבניה, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים לפעול בעלויות מימון סבירות. כמו כן ישנו קושי באיתור ורכישת קרקעות פרטיות אשר מתאימות לפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי.

9.6.1.2. בנוסף, חוק מכר דירות על פיו יש להעניק אחריות לדירה למשך תקופות שונות וארוכות וכפועל יוצא אחזקת מערך שירות שיתמוך בתיקוני בדק.

9.6.1.3. נוסף על כך, חסם כניסה לפעילות הביצוע הינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.

##### 9.6.2. חסמי יציאה

9.6.2.1. להערכת החברה, פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי דירות על-פי חוק המכר (דירות) והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשי דירות ושוכרים, מהווים חסמי יציאה מתחום הפעילות.

9.6.2.2. כמו כן, מימוש של נכסי נדל"ן עלול לארוך זמן רב ואחריות לרישום והעברת זכויות לרוכשי דירות.

#### 9.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

דירות "יד שניה" ויחידות דיור בבניה עצמית מהוות את התחליף העיקרי לרכישת דירות חדשות. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות מהווה אף היא תחליף לרכישת דירות.

## 9.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 15 להלן.

## 10. מוצרים ושירותים

### 10.1. כללי

הקבוצה עוסקת ברכישה של זכויות במקרקעין, בתכנון יחידות דיור ובהקמת מבני מגורים, הן באמצעות קבלני "מפתח" והן באמצעות ניהול בניה עצמית וקבלני משנה ובמכירה של יחידות דיור למגורים ללקוחות פרטיים. כמו כן, פועלת החברה להעמקת אחיזתה בתחום הנדל"ן היזמי לשימוש מסחרי.

נכון למועד פרסום הדוח, עוסקת הקבוצה בהקמה ותכנון (כולל עתודות קרקע) של פרויקטים בהיקף כולל של כ- 5,614 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה כ- 3,088 יחידות דיור).

בשנת הדוח עסקה הקבוצה בתכנון והקמת פרויקטים לבניה למגורים בשלבי תכנון וביצוע שונים ברחבי הארץ, הכוללים ביצוע ותכנון של כ- 1,562 יחידות דיור<sup>20</sup> אשר מתוכן נמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2019, כ- 671 יחידות דיור. בנוסף לחברה עתודות קרקע בבאר יעקב, קריית מלאכי<sup>21</sup>, טירת כרמל, בית שמש, בהן ניתן לבנות כ- 1,526 יחידות דיור<sup>22</sup> וכן קרקעות המיועדות לשטחים מסחריים של כ- 3,300 מ"ר עיקרי בבאר יעקב<sup>23</sup> (חלק החברה כ- 1,151 מ"ר), כ- 27,000 מ"ר עיקרי מסחר ומשרדים בקריית מלאכי (חלק החברה כ- 14,310), כ- 5,000 מ"ר עיקרי מסחר ומשרדים בקדימה צורן (יצוין, כי הקרקע בקדימה צורן בלבד מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה) וכ- 10,000 מ"ר עיקרי מסחר בבית שמש וכ- 4,000 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים באשדוד.

מדיניות הקבוצה בבחירת פרויקטים מבוססת על מספר שיקולים עיקריים: (1) התמקדות בבניה למגורים באזורי ביקוש; (2) רכישת קרקעות זמינות לבנייה בזמן קצר יחסית למקובל בענף; ו- (3) עסקאות קומבינציה ותמורות בהן מרכיב המזומן קטן יותר.

רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים בעסקאות מזומן או עסקאות קומבינציה, והשתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון ו/או של רשות מקרקעי ישראל. בפרויקטים אלה, כאשר הקבוצה זוכה במכרז האמור, מתקשרת הקבוצה בהסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. כמו כן, רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת גם באמצעות רכישת מניות של תאגידים המחזיקים במקרקעין.

## 10.2. סוגי התקשרויות מקובלות לרכישת מקרקעין ו/או זכויות לצורך ביצוע פרויקטים למגורים

### 10.2.1. עסקת מזומן

רכישת זכויות במקרקעין או רכישת מניות התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן;

- |    |  |
|----|--|
| 20 | כולל חלק השותף (22.5%) בפרויקט באר יעקב וחלק השותף בפרויקט טירת כרמל (25%) ולא כולל חלק בעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה, חלק השותפים בפרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי (47%), בת ים (50%) ואנשי העיר (49%).   |
| 21 | ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת זכויותיו של אחד השותפים בשותפות נחלת אש"ר. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ- 53% ובכ- 47% בשותפות, בהתאמה. לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו סעיף 14.6.1 להלן וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן. |
| 22 | כולל חלק השותף (22.5%) בפרויקט באר יעקב וחלק השותף בפרויקט טירת כרמל (25%) ולא כולל חלק בעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה, חלק השותפים בפרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי (47%), בת ים (50%) ואנשי העיר (49%).   |
| 23 | רוטשטיין באר יעקב פועלת להגדלת זכויות הבניה בכ- 1,400 מ"ר נוספים (עיקרי) בשטח המסחרי. הנתון המוצג הינו בהנחה שההגדלה תאושר. חלק החברה לאחר ההגדלה הינו כ- 1,100 מ"ר. (תב"ע בתהליך הפקדה).  |

## 10.2.2. עסקת קומבינציה

עסקה בה נרכשות חלק מזכויות המוכר בקרקע וזאת בתמורה לשירותי בנייה אותם מתחייב לבצע רוכש המקרקעין על יתרת הזכויות במקרקעין אשר נותרו בידי מוכר הזכויות.

## 10.2.3. עסקת תמורות

במסגרת הסכם תמורות, נרכשות כל זכויות מוכר הקרקע בתמורה להעברת חלק מוסכם מתקבולי המכירות שיתקבלו ממכירת הדירות אשר יוקמו על המקרקעין על ידי רוכש הזכויות, למוכר הזכויות.

לעיתים המתווים האמורים בסעיפים 10.2.1 עד 10.2.3 לעיל משולבים באותה העסקה, באופן שעסקה יכולה להיות בחלקה במתווה של עסקת מזומן וחלקה במתווה של עסקת תמורות או במתווה של עסקת קומבינציה.

## 10.2.4. פינוי בינוי ותמ"א 38/2

עסקה בה מתקשר היזם עם בעלי הזכויות ביחידות דיור בבניין קיים, במסגרתה, על פי רוב, פועל היזם מול רשויות התכנון לצורך הוספת זכויות בנייה במקרקעין, וככל שאלו ניתנות, נהרס המבנה הקיים ובמקומו מקים היזם בניין חדש. יחידות הדיור בבניין החדש מחולקות בין בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין (קרי, בעלי יחידות הדיור) לבין היזם, בהתאם ליחס שנקבע מראש (על-פי רוב, הזכויות של היזם הן הזכויות השיוריות בנכס לאחר שבעלי הזכויות המקוריים קיבלו את חלקם בנכס). בהקשר זה, המאפיינים של התקשרויות לייזום פרויקטים של פינוי-בינוי דומים במהותם להתקשרויות לייזום פרויקטים בדרך של עסקאות קומבינציה<sup>24</sup>.

## 10.2.5. רכישת זכויות חכירה מרמ"י

רכישת זכויות חכירה מרמ"י מתבצעת במסגרת של זכייה במכרז וחתומה על הסכם פיתוח על פיו מעמידים רמ"י ומשרד השיכון והבינוי את המקרקעין לרשות הרוכש, לתקופה הקבועה בהסכם הפיתוח, והרוכש מתחייב להקים על המקרקעין מבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם<sup>25</sup>.

## 10.2.6. עסקה משותפת

במקרים בהם לחברה יש שותפים בזכויות במקרקעין (בין בשל רכישה משותפת של הזכויות במקרקעין ובין בשל רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת החברה, בדרך כלל, במסגרת של עסקה משותפת או שותפות רשומה. מערכת היחסים בין הצדדים לעסקה המשותפת מוסדרת בדרך כלל בהסכם שיתוף בין החברה לבין השותפים האחרים ויכולה להיות מוסדרת גם במסמכי הסכם הרכישה של הזכויות במקרקעין<sup>26</sup>.

24 על-פי רוב, תחילת ביצוע של פרויקט פינוי-בינוי מותנה בהליכים מקדמיים (לרבות תכנוניים) בעלי מאפיינים ייחודיים, אשר במקרים מסוימים גם עשויים לארוך זמן רב (לרבות באופן מהותי), ובין היתר: (א) אישור תב"ע חדשה (ככל ואין תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע הפרויקט); (ב) קבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מן המקרקעין, ופינויים בפועל; (ג) החלת הסדר מיסוי כלפי בעלי יחידות הדיור, המבטיח כי החלפת יחידות הדיור בדירות החדשות שייבנו בפרויקט תהיה פטורה מתשלום מיסים שונים, כגון מס שבח, מס רכישה, מע"מ, היטל השבחה וכדומה. יצוין, כי על פי רוב, הוצאתו של היזם עד להתקיימות התנאים המתלים כאמור ותחילת בניית הפרויקט, הינן זניחות ביחס לעלויות הפרויקט הכוללות.

25 במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת הרוכש בתנאי ההסכם, תחזיר רמ"י לרוכש את המקרקעין על-פי הסכם חכירה שייחתם בין הצדדים, לתקופה הקבועה בהסכם החכירה וכנגד תמורה הקבועה בו (במרבית המקרים, דמי חכירה מהווים). כן, קבועות בהסכם הפיתוח התחייבויות לעמידה במועדים ובאופן השלמת הבנייה על המקרקעין (ובשלבי הביניים בגינה).

26 הסכם השיתוף כולל, במרבית המקרים, הוראות בקשר עם אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתו, לרבות דילול הזכויות בפרויקט.

# 11. נתונים אודות הפרויקטים

## 11.1. מאפיינים כלכליים במדינת ישראל

לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		פרמטרים מקרו כלכליים
1,258 מיליארד ש"ח	1,297 מיליארד ש"ח	1,419 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP)*	
144,500 ש"ח	146,146 ש"ח	155,691 ש"ח	תוצר לנפש (PPP)*	
1.7%	1.7%	2%	שיעור צמיחת אוכלוסייה (%)*	
3%	3.3%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (%)*	
0.4%	0.8%	0.3%	שיעור אינפלציה (%)*	
1.74%	2.20%	0.89%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך*	
3.467 לדולר	3.748 לדולר	3.456 לדולר	שע"ח מטבע ליום האחרון של השנה**	
1.9%-כ	2%-כ	1%-כ	שיעור עליית מדד תשומות הבניה*	פרמטרים ענפיים מחייבים

\* הנתונים עפ"י אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2019.  
 \*\* הנתונים עפ"י אתר בנק ישראל נכון ליום 31 בדצמבר 2019.

## 12. נתונים מצרפיים<sup>27</sup>

### 12.1. פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019<sup>28</sup>:

אלפי ש"ח/יח"ד	
635	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (כולל יחידות לבעלי קרקע וחלק השותפים)
508	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (לא כולל יחידות לבעלי קרקע וחלק השותפים)
164,030	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות וכולל עלויות בגין התחייבות)
205,233	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה <sup>29</sup>
185	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
113	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
24	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה ליום 25.03.2019)

### 12.2. צבר הכנסות ומקדמות

להלן הכנסותיה הצפויות של הקבוצה בגין חוזי מכירה מחייבים<sup>30</sup>:

שנה	רבעון	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באש"ח)	
שנת 2020	רבעון 1	26,086	52,584
	רבעון 2	24,541	13,755
	רבעון 3	10,932	42,655
	רבעון 4	10,932	45,278
שנת 2021	-	54,660	63,244
שנת 2022	-	-	-
שנת 2023	-	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-	-
סה"כ	-	127,151	217,516

- 27 פרק זה אינו כולל נתונים בדבר פרויקטים בחברות כלולות.
- 28 הנתונים כוללים את חלקי השותפים ברוטשטיין באר יעקב (22.5%).
- 29 הערכות החברה בנוגע לרווח הגולמי הצפוי הכולל מפרויקטים בהקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 30 להלן.
- 30 הערכות החברה בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת הפרה של חוזי המכירה על ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 28 להלן.

להלן גילוי אודות ספקים וקבלני משנה עיקריים של הקבוצה:

הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	סוג ההתקשרות עם הספק	השירות/המוצר אותו מספק הספק	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (מיליוני ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות הקבוצה (%)	תלות מיוחדת בספק (לרבות עמידה בסיווג קבלני ככל שנדרש)	קיומו של ביטוח להתקשרות עם הספק	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה חלה וכלפי מי
קבלן ביצוע בפרויקט אור עקיבא	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	31	13%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן ביצוע בפרויקט תש"י רמת גן	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	4.5	2%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה

13. נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאור<sup>31</sup>

13.1. נתונים כלליים על פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019 :

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2019 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (#):			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2019	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמך הדוח	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2018					
כפר יונה שלב א'	מגרשים -300-305 בגוש 8147 חלקות 31,41 בכפר יונה	19.03.2015	מרץ 2016	רבעון ראשון 2020	100%	108	112	99%	104	101	91	7	164,657	6%	26,141	9,067
אור עקיבא	מגרשים 1-5 בגוש 12611 חלקות 131,132 באור עקיבא	04.03.2015	יוני 2017	יוני 2020	100%	186	110	98%	182	177	127	9	239,648	15%	38,985	23,209

13.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2019 :

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2019				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2019	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2019			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי	
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי חושב הכנסות של המלאי בלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו						
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)			עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
כפר יונה שלב א'	47,624	76,221	9,537	1,893	3,220	14	14	13	152,096	1,513	33	7,515	11,016	14	12,561	15%
אור עקיבא	52,500	125,771	11,113	7,127	4,152	13	12	12	220,980	3,833	789	8,313	14,047	12	18,668	23%

<sup>31</sup> נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים עלויות פרסום ושיווק של הפרויקטים.

13.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2019 :

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)												
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר
								מ"ר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מ"ר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר
									מ"ר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מ"ר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת
באר יעקב שלב ד'	מגרש 131 בתב"ע 1517/4 בבאר יעקב	ביולי 2010 רכשה החברה את רוטשטיין באר יעקב בע"מ (לשעבר רסידו סען) אשר מחזיקה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע בבאר יעקב.	יולי 2017	נובמבר 2019	77.5%	90	15	34,385	159,481	21,620	99,605	12,765
גולומב	חלקה 284 גוש 6186 רמת גן	עסקת תמ"א 38/2	דצמבר 2015	דצמבר 2018	52%	56	20	-	58,299	-	43,299	-

13.4. עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	עלות מקורות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)		חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה			
							עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2019	מ"ר ממוצע ליח"ד			מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד
"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב – קוטג'ים	באר יעקב	7/2010	4,076	-	3,446	-	7,564	77.5%	12,283	64	192	-	-	-
באר יעקב - מרכז מסחרי <sup>32</sup>	באר יעקב	7/2010	545	-	1,162	-	1,707	77.5%	1,815	מסחר	-	-	-	3,215

32 ביום 15 באוגוסט 2017 התקשרה החברה באמצעות חברת הבת, רוטשטיין באר יעקב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 77.5% (להלן: "החברה הבת"), בהסכם עם צד שלישי (להלן: "היזם"), למכירת זכויות במקרקעין המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי אשר בהתאם לתב"ע הקיימת יכלול שטח עיקרי של כ- 1,815 מ"ר ושטחי שירות עיליים (ובנוסף, שטחי שירות בתת הקרקע) (להלן: "המקרקעין") בדרך של הקמת עסקה משותפת לפי חלוקה של 55% ליום ו-45% לחברת הבת (להלן: "העסקה המשותפת"). המקרקעין הינם חלק ממגרשים בבאר יעקב המוחזקים על ידי החברה הבת (במסגרת הסכם קומבינציה), לפרטים בדבר המגרשים כאמור והפרויקט המבוצע בהם על ידי החברה הבת ראו באור 8 ב' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטים נוספים בדבר תמצית עיקרי תנאי העסקה המשותפת, התנאים המתלים לביצוע העסקה המשותפת והתמורה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 15 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-070720). ביום 28 בספטמבר 2017, חתמה החברה הבת על תוספת להסכם אשר מבטלת את התנאים המתלים לביצוע העסקה המשותפת, באופן שההסכם נכנס לתוקף ללא התניות, כאשר סכום התמורה הסופי יקבע לפי היקף זכויות הבניה שיאושרו, הקיימות או המוגדלות לפי התב"ע החדשה. בנוסף, עד לתאריך 31 בדצמבר 2017, שילם היזם את התשלום השני של התמורה בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. יתרת התמורה תשולם 30 יום מהמועד בו התב"ע החדשה תאושר או תדחה או מהמועד בו יחליטו הצדדים להתקדם בפרויקט לפי התב"ע הקיימת. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בשטח המסחרי בכ- 1,400 מ"ר (עיקרי) נוספים. חלק החברה לאחר ההגדלה הינו כ- 1,100 מ"ר.

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונן לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2019			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
										יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	
טירת כרמל (שלב ב')	טירת כרמל	12.08.2018 ראה הערת שוליים 102	2,800	-	-	-	2,800	75%	21,437	175	122	217	105	הוגשה בקשה להיתר בניה
גבעת זאב <sup>33</sup>	גבעת זאב	07.03.2016	203	-	-	-	203	50%	-	-	-	-	-	אין תב"ע
בית שמש <sup>35</sup>	בית שמש	30.12.2018	עסקת קומבינציה	-	-	-	-	100%	106,640	640	154	876	121	בדיקה פרוגרמטית <sup>34</sup>
בית שמש - מרכז מסחרי	בית שמש	30.12.2018	עסקת קומבינציה	-	-	-	-	100%	10,000	מסחר	-	-	-	-

### 13.5 פרויקטים אחרים:

פרויקטים אחרים - נתונים כלליים על הפרויקטים					
שם	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בפינוי וכלל הדיירים עם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים (שיעור קומבינציה)	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו
שרת 38 ת"א	100%	80%	3,416	52%	-

33 ביום 7 במרס 2016 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "הצד השלישי") (באמצעות הקמת חברה משותפת בחלקים שווים, להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם עם בעל קרקע שאינו קשור לחברה או לצד השלישי, לפיו תרכוש חברת הבת מקרקעין הנמצאים בגבעת זאב בשטח כולל של כ- 18 דונם לשם הקמת פרויקט בניה למגורים. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 7 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-000969).

34 נכון לתאריך הדוח, החברה נמצאת בהליך בדיקה פרוגרמטית מול עיריית בית שמש (בחינת היקף הבינוי הכולל לצורך הגדלה).  
35 ביום 30 בדצמבר 2018 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכר") על הסכם קומבינציה (להלן בסעיף זה: "ההסכם" או "העסקה") לרכישת מלוא זכויות המוכר בשטחי מקרקעין הממוקמים באזור בית שמש (להלן בסעיף זה בהתאמה: "המקרקעין" ו"התב"ע הקיימת" ו"הפרויקט"), אשר נכנס לתוקפו ביום 15 במאי 2019 לאחר התקיימות התנאים המתלים לעסקה. בהסכם נקבע, כי המוכר יפעל להגדלת מספר יחיד שיבנו על המקרקעין לכ- 1,000-900 יחיד, בהתאם להוראות התב"ע המאפשרות הגדלה כאמור (להלן: "בקשת ההגדלה"). ככל שלא תאושר בקשת ההגדלה כאמור או שתאושר בשיעור מופחת, החברה תבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת או בהתאם לבקשת ההגדלה שאושרה בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בבית שמש ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מימים 31 בדצמבר 2018 ו-16 במאי 2019 (מס' אסמכתאות: 2018-01-128949 ו-2019-01-046999, בהתאמה). יצוין, כי החברה במגע עם מתקדמים עם צד שלישי לביצוע עסקה משותפת במסגרתה החברה והצד השלישי יחזיקו, ב-55% ו-45% מהפרויקט, בהתאמה, בתוספת רכישת שטח מקרקעין נוסף הממוקם בסמוך לפרויקט (להלן: "השטח הנוסף"), כך שסך השטח בעסקה המשותפת כאמור יעמוד על כ-113 דונם, עליהם ניתן לבנות כ-1,250 יחיד (להלן: "העסקה המשותפת"). העסקה המשותפת יחד עם המוכר יפעלו להגדלת מס' יחיד לכ- 1,600-1,800. בנוסף הצדדים יפעלו לכך שהעסקה המשותפת תתקשר בהרחבת הסכם הקומבינציה מול המוכר ובאותם תנאים שנקבעו בהסכם. כן העסקה המשותפת כפופה לקבלת אישור עקרוני ממוסד פיננסי.

המידע האמור לעיל בקשר לעסקה המשותפת וגיבושה לכדי הסכם מחייב והשלמת העסקה המשותפת, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, כאשר מדובר במגעים אשר נכון למועד זה טרם התגבשו לכדי הסכם מחייב וקיימת האפשרות כי העסקה המשותפת לא תגובש לכדי הסכם מחייב או לא תושלם, וזאת, בין היתר, מסיבות אשר אינן בשליטת החברה, ובכלל זה, הסכמות עם הצד השלישי, הסכמות עם גורמים מוסד פיננסי, שינויים במצב השוק וכיו"ב.

13.6. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2019 :

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד												
שם	תקרת אשראי פיננסי (אש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי ללווי הפרויקט [ייתכן כאשר קיים לפרויקט ליווי]								קבלן ביצוע [ייתכן כאשר הפרויקט בהקמה]	
			תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non Recourse? [כן / לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן / לא]*	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן / לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי / כתב כמויות / אחר – פרט]	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי? [כן / לא]
כפר יונה שלב א'	10,000	4,300	56,000	8,550	66,000	לא	פריים +1%-3%	לא צמודה	כן	כן	ביצוע עצמי	-
אור עקיבא	75,000	51,491	254,000	143,300	329,000	לא	פריים +1%-5.5%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן

13.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה :

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
פרויקטים בהקמה	2	סך הכל	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
			2,506	1,253	6,142	(2,506)
			2,506	1,253	6,142	(2,506)

13.8. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה					
פרויקטים בהקמה	2	סך הכל	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
			(739)	(370)	6,142
			(739)	(370)	6,142

## נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד

13.9. "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ה') - פרויקט בהקמה<sup>36</sup>

### 13.9.1. הצגת הפרויקט :

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ה')
מיקום הפרויקט	מגרשים 167, 174 בתב"ע 1517/4 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט	בניין בן 20 קומות (78 יח"ד) במגרש 167. בניין בן 14 קומות (54 יח"ד) במגרש 174. סה"כ 132 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	77.5%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (77.5%), רסידו (22.5%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ביולי 2010 רכשה החברה את רוטשטיין באר יעקב לשעבר רסידו סען אשר מחזיקה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע בבאר יעקב.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 167 – 3,925 מ"ר, מגרש 174 – 3,098 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>37</sup>	יוני 2020
מועד התחלת שיווק הפרויקט	יוני 2018
מועד סיום שיווק צפוי	יוני 2020
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי ע"י חברה בת
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	יוני 2018
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם קומבינציה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם קומבינציה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

### 13.9.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני לפרויקט "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ה'), ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,130	132	חלקה של רוטשטיין באר יעקב בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע – 108 יח"ד. רוטשטיין מחזיקה 77.5% בפרויקט
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

36 ביום 24 במאי 2018 התקבל היתר בניה לבניין הראשון בשלב ה' של פרויקט "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב הכולל 78 יח"ד מתוך 132 יח"ד וביום 23 באוקטובר 2018 התקבל היתר בניה לבניין השני הכולל 54 יח"ד מתוך 132 יח"ד בשלב זה. בהמשך לאמור בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה מיום 9 בינואר 2018 (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')") ביום 17 ביוני 2018 הושלמה התקשרות החברה בהסכם ליווי עם מוסד בנקאי להעמדת מימון לחברה בקשר עם פרויקט באר יעקב - שלב ה' (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')). ביום 1 ביולי 2018, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), ובין היתר, רישום השעבוד המפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מידיים מיום 18 ביוני ו-2 ביולי 2018 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2018-01-052602 ו-2018-01-058602).

37 המידע בעניין מועד סיום עבודות ההקמה וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 30 להלן.

עלויות <sup>38</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
7,758	7,758	11,968	11,968	11,968	11,968	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	16,296	17,434	17,479	18,141	18,587	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	11,975	27,368	44,929	64,006	77,921	עלויות מצטברות בגין בניה
-	1,321	1,515	3,821	5,036	5,334	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
7,758	37,350	58,286	78,197	99,151	113,810	סה"כ עלות מצטברת
7,758	60,850	81,786	101,697	122,651	137,310	סה"כ עלות מצטברת בספרים <sup>39</sup>
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
33,858	5,286	4,148	2,303	2,141	1,795	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
92,400	79,913	59,866	44,106	24,528	10,474	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,390	4,679	4,485	2,179	964	666	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
131,648	89,878	68,499	48,588	27,633	12,935	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	13%	31%	50%	72%	87%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2020	2020	2020	2020	2020	2020	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט							
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	34	24	19	17	7	67	יחידות דיור (#)
-	4,024	2,812	2,248	1,774	772	7,606	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	15	15	16	17	18	17	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	34	58	77	94	101	101	יחידות דיור (#)
-	4,024	6,836	9,084	10,858	11,630	11,630	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	15	15	15	16	16	16	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר

38 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

39 כולל עלות בגין התחייבות למתן שירותי בניה שניתנים לבעלי הקרקע בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

שיווק הפרויקט								
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
							שנחתמו עד סוף התקופה	
-	185,689	196,806	196,806	196,806	196,806	196,806	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>40</sup>	שיעור השיווק של הפרויקט
-	59,814	103,032	138,794	168,373	181,928	181,928	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטרב (אלפי ש"ח)	
-	31%	54%	71%	87%	94%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	74	50	31	14	7	7	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	8,056	5,692	3,444	1,670	898	898	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	25,353	26,482	21,497	13,217	8,158	8,158	סה"כ עלות מצטרבת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)	

13.9.5. הכרה בהכנסות הפרויקט:

הכרה בהכנסות הפרויקט <sup>41</sup>		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	עד ליום האחרון של שנת 2019
92,648	159,331	
79,055	22,597	שנת 2020
10,225	-	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024 ואילך
181,928	181,928	סה"כ

40 המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

41 המידע בנוגע לסך ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים וסך מקדמות שצפויות להתקבל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.9.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
174,700	185,689	196,806	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
139,406	127,228	126,745	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
35,294	58,461	70,062	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	2,753	58,809	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר (אלפי ש"ח)
39,294	55,708	11,253	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
20%	31%	42.36%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15	15	17	מגורים מחיר ממוצע למ"ר
-	-	-	(לפני מע"מ) לפי
-	-	-	חושב רווח גולמי
-	-	-	שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)
-	-	-	אחר

13.9.7. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,488)	(744)	11,253	744	1,488	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,294	647	11,253	(647)	(1,294)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.9.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט<sup>43</sup>:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	38,865 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,404 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			
מועד חתימה על הסכם הליווי:			
31.12.2018			
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי):			
380,000 אלפי ש"ח			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
245,434 אלפי ש"ח			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			
פריים + 0.8%-1%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
הלוואות און קול חודשית			
התניות פיננסיות מרכזיות:			
ראו התניות פיננסיות בנק לאומי- באור 13גי לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.			
התניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
קצב מכירות וקצב ביצוע			
לא			
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
לא			
האם מסוג non-recourse:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון שקובע הבנק			
משכנתה על מקרקעי הפרויקט (שלב ה'), שעבוד של כל זכויות רוטשטיין באר יעקב בפרויקט (החלק הנמצא בליווי בנקאי), שעבוד של המניות (חלק החברה) ברוטשטיין באר יעקב, ערבות החברה לכל התחייבויות רוטשטיין באר יעקב.			
בטחונות:			

42 העליה בשיעור רווחיות הפרויקט נובעת מעליה במחירי המכירה בשנת 2019 ביחס לשנים קודמות.

43 הפרויקטים באר יעקב שלבים ה' ו-ו' מלווים תחת אותו חשבון ליווי בנקאי, לפיכך נתוני האשראי ומסגרות האשראי כאמור מוצגים לשני השלבים יחדיו.

שעבודים			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019	
שעבודים	דרגה ראשונה	כ-380 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2019).	
	דרגה ראשונה – שיעבוד לטובת מחזיקי האג"ח	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה לקבלת עודפים מהפרויקט לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ו') כקבוע בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.	

13.9.10. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>44</sup>	
רווח גולמי צפוי :	70,062
התאמות לעודפים <sup>45</sup> , סה"כ :	19,928
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	50,132
מועד צפוי למשיכת עודפים	2020-2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה. יצוין, כי עודפי הפרויקט כאמור משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

13.10. "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ו') - פרויקט בהקמה<sup>46</sup>

13.10.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ו')
מיקום הפרויקט	מגרשים 136 בתב"ע 1517/4 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט	בניין בן 20 קומות 78 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	77.5%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (77.5%), רסידו (22.5%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלויות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ביולי 2010 רכשה החברה את רוטשטיין באר יעקב אשר מחזיקה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע בבאר יעקב.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 136 – 3,872 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>47</sup>	2021
מועד התחלת שיווק הפרויקט בפועל	יוני 2019
מועד סיום שיווק צפוי	2021
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח ההתקשרות)	ביצוע עצמי ע"י חברה בת
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	יוני 2019

44 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

45 ההון העצמי בגין שלב זה ישמש כהון עצמי לשלבים ו'1 ו-2 וישוחרר ביחד עם עודפי שלב ו'2. מוצג חלק החברה בלבד (77.5%) בניכוי חלקו של השותף.

46 ביום 19 בספטמבר 2019, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') בגין פרויקט באר יעקב (שלב ו') (כאשר היתר בנייה והסכם ליווי בנקאי התקבל/נחתם, לפי העניין, בשלב זה רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב (שלב ו')) (להלן בהערה זו: "הפרויקט"), ובין היתר, רישום השעבוד המפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') בגין הפרויקט לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידיים מימים 22 בספטמבר ודוח מתקן מיום 20 בנובמבר, 2019 (מס' אסמכתאות: 097678-01-2019 ו-100284-01-2019).

47 המידע בעניין מועד סיום עבודות ההקמה וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם קומבינציה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם קומבינציה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.10.2 מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	9,079	78	חלקה של רוטשטיין באר יעקב בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע – 56 יח"ד. רוטשטיין מחזיקה 77.5% בפרויקט
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.10.3 עלויות :

עלויות <sup>48</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
4,584	4,584	7,071	7,071	7,071	7,071	יט"א (ט"ח, יט"א) ואשמושה לזיווג
-	192	192	192	8,714	9,192	
-	-	804	1,737	5,341	9,050	
-	-	-	-	-	169	
4,584	4,776	8,067	9,000	21,127	25,482	
4,584	4,776	8,067	9,000	40,718	45,433	
-	-	-	-	-	-	יט"א (ט"ח) ואשמושה לזיווג
19,827	19,635	12,912	12,912	4,390	3,912	
56,311	56,311	53,695	52,762	49,158	45,448	
3,180	3,180	3,980	3,980	3,980	3,811	
79,318	79,126	70,587	69,654	57,527	53,172	
0%	0%	1%	3%	10%	17%	
2021	2021	2021	2021	2021	2021	

המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

48

13.10.4. שיווק הפרויקט:

שנת 2019						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	10	17	27	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1,277	1,930	3,207	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	16	16	16	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	10	27	27	יחידות דיור (#)	
-	-	1,277	3,207	3,207	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	16	16	16	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
104,131	104,131	104,131	104,131	104,131	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>49</sup>	
-	-	19,792	51,191	51,191	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
0%	0%	18%	48%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
56	56	46	29	29	יחידות דיור (#)	
6,496	6,496	5,219	3,289	3,289	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
8,067	9,000	16,974	12,902	12,902	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר / #)	
-	-	-	-	-	16	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

13.10.5. הכרה בהכנסות הפרויקט:

הכרה בהכנסות הפרויקט		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	עד ליום האחרון של שנת 2019
14,822	8,448	שנת 2020
10,359	18,997	שנת 2021
26,010	23,746	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024 ואילך
51,191	51,191	סה"כ

13.10.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
-	106,000	104,131	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>50</sup>
-	83,902	78,654	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח) <sup>51</sup>
-	22,098	25,477	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)

49 המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

50 הקיטון בהכנסות הפרויקט בין השנים 2019 לבין 2018 נובע מעדכון חלוקת הדירות בפועל בין החברה לבעלי הקרקע בפרויקט.  
51 הקיטון בעלויות הפרויקט הצפויות בשנת 2019 לעומת לשנת 2018 נובע בעיקר מהחלטת החברה לבצע את הפרויקט בביצוע עצמי כאשר בשנת 2018 העלויות הצפויות הניחו ביצוע באמצעות קבלן חיצוני.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
-	-	2,527	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר (אלפי ש"ח)
-	22,098	22,950	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
-	21%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	16	16	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפי חושב גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)

13.10.7. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
(5,294)	(2,647)	22,950	2,647	5,294
5,317	2,659	22,950	(2,659)	(5,317)

13.10.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט<sup>52</sup>:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 38,865 אלפי ש"ח
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
	מוצג כהלוואות לזמן קצר: -
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
מוסד מלווה: בנק לאומי לישראל בע"מ	
מועד חתימה על הסכם הליווי: 29.07.2019	
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי): 380,000 אלפי ש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: 245,434 אלפי ש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: פריים + 0.8%-1%	
מועדי פירעון קרן וריבית: הלוואות און קול חודשית	
התניות פיננסיות מרכזיות: ראו התניות פיננסיות בנק לאומי- באור 13 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	
התניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: קצב מכירות וקצב ביצוע	
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: לא	
האם מסוג non-recourse: לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון שקובע הבנק	
בטחונות: משכנתה על מקרקעי הפרויקט (שלב ו'1), שעבוד של כל זכויות רוטטטיין באר יעקב בפרויקט (החלק הנמצא בליווי בנקאי), שעבוד של המניות (חלק החברה) ברוטטטיין באר יעקב, ערבות החברה לכל התחייבויות רוטטטיין באר יעקב.	

13.10.9. שעבודים:

שעבודים	
סוג	פירוט
שעבודים	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
דרגה ראשונה	כ-380 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2019).

52 הפרויקטים באר יעקב שלבים ה' ו-ו' מלווים תחת אותו חשבון ליווי בנקאי, לפיכך נתוני האשראי ומסגרות האשראי כאמור מוצגים לשני השלבים יחדיו.

שעבודים		
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019
דרגה שניה	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה לקבלת עודפים מהפרויקט לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ו') כקבוע בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.	

13.10.10. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>53</sup>	
רווח גולמי צפוי:	25,477
התאמות לעודפים, סה"כ:	9,050
סה"כ עודפים צפויים למשיכה: <sup>54</sup>	16,427
מועד צפוי למשיכת עודפים	2021-2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה. יצוין, כי עודפי הפרויקט כאמור משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

13.11. "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ו') - פרויקט בתכנון

13.11.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב (שלב ו')
מיקום הפרויקט	מגרשים 168 בתב"ע 1517/4 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט	בניין בן 20 קומות 78 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	77.5%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (77.5%), רסידו (22.5%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ביולי 2010 רכשה החברה את רוטשטיין באר יעקב אשר מחזיקה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע בבאר יעקב.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 168 – 10,871 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>55</sup>	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	מאי 2020
מועד סיום שיווק צפוי	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי ע"י חברה בת
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	יוני 2020
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם קומבינציה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם קומבינציה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

53 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

54 מוצג חלק החברה בלבד (77.5%) בניכוי חלקו של השותף.

55 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

### 13.11.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	9,079	78	חלקה של רוטשטיין באר יעקב בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע – 55 יח"ד. רוטשטיין מחזיקה 77.5% בפרויקט
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

### 13.11.3. עלויות

[illegible]

#### 13.11.4. שיווק הפרויקט :

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק הפרויקט.

13.11.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
-	106,000	104,300	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>57</sup>
-	83,902	79,737	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח) <sup>58</sup>
-	22,098	24,563	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
-	22,098	24,563	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
-	21%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	16	מגורים

56 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדיירות במגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מהנידחים הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

57 הקיטון בהכנסות הפרויקט בין השנים 2019 לבין 2018 נובע מעדכון חלוקת הדירות בפועל בין החברה לבעלי הקרקע בפרויקט.

58 הקיטון בעלויות הפרויקט הצפויות בשנת 2019 לעומת לשנת 2018 נובע בעיקר מהחלטת החברה לבצע את הפרויקט בביצוע עצמי כאשר בשנת 2018 העלויות הצפויות הניחו ביצוע באמצעות קבלן חיצוני.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ)
-	-	-	משרדים	לפני חושב רווח גולמי שטרם
-	-	-	אחר	הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)

13.11.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(10,430)	(5,215)	24,563	5,215	10,430	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,974	3,987	24,563	(3,987)	(7,974)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.11.7. שעבודים:

ביום 19 בספטמבר 2019, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') בגין פרויקט באר יעקב (שלב ו'), כמתואר בסעיף 13.10 לעיל (כאשר היתר בנייה והסכם ליווי בנקאי התקבל/נחתם, לפי העניין, בשלב זה רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב (שלב ו')). לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מידיים מימים 22 בספטמבר ודוח מתקן מיום 20 בנובמבר, 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-097678 ו- 2019-01-100284). יצוין, כי זכויות החברה לקבלת העודפים גם מפרויקט באר יעקב שלב ו' ישועבדו לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.

13.11.8. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>59</sup>	
24,563	רווח גולמי צפוי:
10,095	התאמות לעודפים, סה"כ:
34,658	סה"כ עודפים צפויים למשיכה: <sup>45</sup>
2020-2022	מועד משיכת עודפים:
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה. יצוין, כי עודפי הפרויקט כאמור משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').	

13.12. "כרמי הנדיב" קריית מלאכי (שלב ד') - פרויקט בהקמה<sup>60</sup>

13.12.1. בהמשך למתואר בסעיף 14.6.1 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, בעניין שותפות נחלת אש"ר, המחזיקה בפרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), והחזקה 35%, 40% ו-25% ע"י שותף, רוטשטיין ייזום והשותף היוצא, בהתאמה (להלן: "השותף היוצא" ו-"הצדדים"), ביום 6 בספטמבר 2019 חתמו הצדדים על הסכם לרכישת זכויותיו בשותפות נחלת אש"ר של השותף היוצא. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין ייזום וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות נחלת אש"ר, בהתאמה.

59 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

60 הנתונים מוצגים לכלל הפרויקט (100%), למעט יתרת עודפים הצפויה למשיכה המוצגת לפי חלק החברה (53%).

לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 8 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-093661) (להלן בסעיף זה: **"הדוח המיידי"**) וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

להערכת הנהלת החברה, כיוון שהתמורה הצפויה כנגד רכישת חלקו של השותף היוצא בשותפות נחלת אש"ר, כפי שנקבעה בהסכם (כמפורט בדוח המיידי), משקפת את חלקו של השותף היוצא ברווחי שותפות נחלת אש"ר הצפויים מהפרויקט עובר למועד ההסכם (קרי, לו היה ממשיך להחזיק ב-25% משותפות נחלת אש"ר) וזאת בתמורה לתקבולים מהמכירות שישולמו במהלך חיי הפרויקט, לפיכך, להסכם כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיו הכספיות ותזרים המזומנים של הפרויקט, וכפועל יוצא, על יכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (להלן: **"שטר הנאמנות"**), אשר הינם בעלי שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על חלקה של החברה בעודפים הצפויים מהפרויקט כמשמעות מונחים אלו בשטר הנאמנות.

**המידע האמור לעיל בנוגע להערכות החברה בדבר השפעות רכישת זכויותיו בשותפות נחלת אש"ר של השותף היוצא כאמור וכמפורט בדוח המיידי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד זה והוא עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים מהותיים במצב המשפטי נכון למועד זה, מצב השוק, קבלת היתרי בניה וסיום בנייתן ומכירתן של כמויות המינימום, שינויים בעלויות הבניה וכיו"ב.**

## 13.12.2. הצגת הפרויקט-כללי:

הצגת הפרויקט-כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"כרמי הנדיב" קריית מלאכי (שלב ד')
מיקום הפרויקט	קריית מלאכי
תיאור קצר של הפרויקט	174 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	53%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה של 53% בשותפות נחלת אש"ר אשר מחזיקה בפרויקט במלואו (באמצעות ד. רוטשטיין חברה לבניה וייזום בשפלה).
ציון שמות השותפים לפרויקט	שלום ציון אחזקות בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שותפות כלולה - שווי מאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ביום 14 ביולי 2014 רכשה החברה 40% בשותפות נחלת אש"ר וביום 6 בספטמבר 2019 רכשה החברה כ-13% נוספים, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.12.1 לעיל וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 314 - 8,958 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>61</sup>	2021
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	מרץ 2019
מועד סיום שיווק צפוי	2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם עם קבלן ראשי עד מפתח
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	נובמבר 2018
זכויות משפטיות בקרקע	קרקע בבעלות פרטית
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פיתוח עם העירייה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים	

**המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.**

61

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	19,942	174	חלק החברה בפרויקט הינו 53% (92 יח"ד)
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

עלויות <sup>62</sup>					
שנת 2018	שנת 2019				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
5,563	5,563	5,563	5,563	5,563	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
17,622	17,622	17,622	20,121	24,807	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
12,616	13,483	23,174	33,910	52,029	עלויות מצטברות בגין בניה
2,918	2,918	3,018	3,218	3,542	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
38,171	39,586	49,377	62,812	85,941	סה"כ עלות מצטברת
38,171	39,586	49,377	62,812	85,941	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
23,918	7,639	7,639	5,140	455	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
110,634	115,358	105,668	94,931	76,813	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,002	3,920	3,820	3,620	3,296	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
135,554	126,917	117,127	103,691	80,564	סה"כ עלות שנותרת להשלמה
10%	10%	19%	27%	40%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי

שנת 2019					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	22	20	20	62	יחידות דיור (#)
-	2,420	2,312	2,405	7,137	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	10	9	11	10	יחידות דיור
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	22	42	62	62	יחידות דיור (#)
-	2,420	4,732	7,137	7,137	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	10	9	10	10	יחידות דיור
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
206,541	206,541	206,541	206,541	206,541	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>63</sup>
-	24,339	44,079	70,254	70,254	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
0%	13%	24%	36%	36%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
174	152	132	112	112	יחידות דיור (#)
20,184	17,764	15,452	13,047	4,347	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)

62 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרת להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

63 המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

שנת 2019					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
39,587	43,457	48,087	55,553	55,553	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

### 13.12.1 הכרה בהכנסות הפרויקט:

הכרה בהכנסות הפרויקט		
סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום האחרון של שנת 2019	31,499	36,278
שנת 2020	27,128	23,783
שנת 2021	11,626	10,193
שנת 2022	-	-
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
סה"כ	70,254	70,254

### 13.12.2 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
-	200,025	206,541	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>64</sup>
-	173,725	166,504	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח) <sup>65</sup>
-	26,300	40,037	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	-	7,440	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר (אלפי ש"ח)
-	26,300	32,597	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
-	13%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	10	10.5	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפי חושב רווח גולמי
-	-	-	מסחר
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

### 13.12.3 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
(13,629)	(6,814)	32,597	6,814	13,629
8,056	4,028	32,597	(4,028)	(8,056)

### 13.12.4 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
14,731	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

64 הגידול בהכנסות הצפויות בגין הפרויקט בשנת 2019 לעומת שנת 2018 נובע מהתאמת ההכנסות הצפויות למחירי המכירה בפועל אשר הינם גבוהים יותר מהצפי בדוח אפס של הפרויקט.

65 הקיטון בעלויות הפרויקט הצפויות בשנת 2019 לעומת שנת 2018 נובע מעדכון תקציבי של הפרויקט בהתאם לתכנון המפורט שנעשה לקראת תחילת ביצוע.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוסד מלווה:	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מועד חתימה על הסכם הליווי:		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי):	17.10.2018	בנק הפועלים בע"מ	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	200,025 אלפי ש"ח.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	58,250 אלפי ש"ח.		
מועדי פירעון קרן וריבית:	פריים + 1%-1.2%		
התניות פיננסיות מרכזיות:	-		
התניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	-		
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	קצב מכירות וקצב ביצוע		
האם מסוג non-recourse:	-		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא		
בטחונות:	קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון שקובע הבנק		
	משכנתה על מקרקעי הפרויקט		

### 13.12.5. שעבודים:

שעבודים			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019	
שעבודים	דרגה ראשונה	כ-142 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2019).	
	דרגה ראשונה – שיעבוד לטובת מחזיקי האג"ח	-	
	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	

### 13.12.6. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>66</sup>	
רווח גולמי צפוי (חלק החברה):	40,037
התאמות לעודפים, סה"כ:	16,377
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	23,660
מועד משיכת עודפים	2020-2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה. יצוין, כי עודפי הפרויקט כאמור משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקו, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.13. "כרמי הנדיב" קריית מלאכי (שלב ה') - פרויקט בתכנון<sup>67 68</sup>

13.13.1 הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"כרמי הנדיב" קריית מלאכי (שלב ה')
מיקום הפרויקט	קריית מלאכי
תיאור קצר של הפרויקט	208 יחיד וכ- 2,100 מ"ר של מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	53%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה של 53% בשותפות נחלת אש"ר אשר מחזיקה בפרויקט במלואו (באמצעות ד. רוטשטיין חברה לבניה וייזום בשפלה).
ציון שמות השותפים לפרויקט	שלום ציון אחזקות בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שותפות כלולה - שווי מאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ביום 14 ביולי 2014 רכשה החברה 40% בשותפות נחלת אש"ר וביום 6 בספטמבר 2019 רכשה החברה כ-13% נוספים, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.12.1 לעיל וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרשים 304,322 – 8,700 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>69</sup>	2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	ספטמבר 2020
מועד סיום שיווק צפוי	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	ספטמבר 2020
זכויות משפטיות בקרקע	קרקע בבעלות פרטית
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פיתוח עם העירייה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.13.2 מצב תכנוני:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי + שירות)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	28,931	208	חלק החברה בפרויקט הינו 53% (110 יחיד)
שטחי מסחר	2,087	-	חלק החברה בפרויקט הינו 53% (1,106 מ"ר שטחי מסחר)
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

<sup>67</sup> הנתונים מוצגים לכלל הפרויקט (100%), למעט יתרת עודפים הצפויה למשיכה המוצגת לפי חלק החברה (53%). ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת זכויותיו של אחד השותפים בשותפות נחלת אש"ר. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין וייזום וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות, בהתאמה. לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו סעיף 14.6.1 להלן וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

<sup>68</sup> נכון למועד דוח זה, טרם החל שיווק הפרויקט.

<sup>69</sup> המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

### 13.13.3. עלויות:

עלויות <sup>70</sup>				
שנת 2019				כל התקופה
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
8,878	8,878	8,878	8,878	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
649	974	1,948	3,247	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
191	382	572	763	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
9,718	10,234	11,398	12,888	סה"כ עלות מצטברת
9,718	10,234	11,398	12,888	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
35,591	35,267	34,292	32,993	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
172,901	172,901	172,901	172,901	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
6,643	6,452	6,261	6,070	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
215,135	214,620	213,454	211,964	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

### 13.13.4. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	
שנת 2019	
263,932	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
224,853	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
39,080	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
39,080	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפי מגורים
14	חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי מסחר
-	שימושים) (אלפי ש"ח) משרדים
-	אחר

### 13.13.5. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
(26,393)	(13,197)	39,080	13,197	26,393
21,196	10,598	39,080	(10,598)	(21,196)

### 13.13.6. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי לשלב זה.

המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.13.7. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>71</sup>	
רווח גולמי צפוי:	39,080
התאמות לעודפים, סה"כ:	18,368
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	20,712
מועד משיכת עודפים:	2022-2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה. יצוין, כי עודפי הפרויקט כאמור משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

13.14. "כרמי הנדיב" קריית מלאכי (יתר השלבים) - עתודת קרקע<sup>72</sup>

13.14.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
כרמי הנדיב" קריית מלאכי (יתר השלבים)	שם הפרויקט
קריית מלאכי	מיקום הפרויקט
כ- 2,227 יח"ד וכ- 25,000 מ"ר של מסחר ותעסוקה.	תיאור קצר של הפרויקט
53%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה של 53% בשותפות נחלת אש"ר אשר מחזיקה בפרויקט במלואו (באמצעות ד. רוטשטיין חברה לבניה ויזום בשפלה).	מבנה האחזקה בפרויקט
שלום ציון אחזקות בע"מ.	ציון שמות השותפים לפרויקט
שותפות כלולה - שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ביום 14 ביולי 2014 רכשה החברה 40% בשותפות נחלת אש"ר וביום 6 בספטמבר 2019 רכשה החברה כ-13% נוספים, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.12.1 לעיל וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
370 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
-	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
-	מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי
-	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
-	מועד התחלת עבודות הקמה צפוי
קרקע בבעלות פרטית	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פיתוח עם העירייה	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
אין	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

- 71 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.
- 72 הנתונים מוצגים לכלל הפרויקט (100%), למעט יתרת עודפים הצפויה למשיכה המוצגת לפי חלק החברה (53%). ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת זכויותיו של אחד השותפים בשותפות נחלת אש"ר. לאחר הרכישה מחזיקים רוטשטיין יזום וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות, בהתאמה. לפרטים אודות מתווה העסקה ותנאיה ראו סעיף 14.6.1 להלן וכן באור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.
- 73 נכון למועד דוח זה שותפות נחלת אש"ר טרם החלה תכנון של שלבים נוספים בפרויקט.

13.14.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סוג מלאי
חלק החברה בפרויקט הינו 53% (1,180 יח"ד)	2,227	245,000	יחידות דיור
חלק החברה בפרויקט הינו 53% (כ-13,204 מ"ר)	-	25,000	שטחי מסחר ומשרדים
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

13.14.3. עלויות :

טרם החל תכנון מפורט של השלבים העתידיים בפרויקט

13.14.4. שעבודים :

שעבודים			
הסכום המובטח ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
כ-191 מיליון ש"ח (סכום האשראי על הקרקע).	שעבוד ראשון על הקרקע לבנק הפועלים	דרגה ראשונה	שעבודים
-	שעבוד על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו ע"י הבנק המלווה ויחולקו לשותפי החברה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	דרגה ראשונה – שיעבוד לטובת מחזיקי האג"ח	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

13.15. תשי"י רמת גן - פרויקט בהקמה

13.15.1. הצגת הפרויקט :

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
רוטשטיין First - שכונת ראשונים, רמת גן	שם הפרויקט
גוש 6128, חלקה 542, רחוב תשי"י ברמת גן	מיקום הפרויקט
פרויקט תמ"א 38/2 להריסת בניין של 21 יח"ד ובניית בניין הכולל 47 יח"ד במקומן (כאשר חלק החברה הינו - 26 יח"ד)	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החזקה באמצעות ד.רוטשטיין חברה לבניה ויזום בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה	מבנה ההחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
11 בספטמבר 2013 (מועד ההתקשרות עם בעלי הדירות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-934 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
ספטמבר 2021	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>74</sup>
מרץ 2019	מועד התחלת שיווק הפרויקט
ספטמבר 2021	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן "מפתח"	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון שני 2019	מועד התחלת עבודות הקמה
הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38/2	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם תמ"א 38/2 עם בעלי קרקע	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
אין	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

74 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.15.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	3,808	47	חלק החברה - 26 יחידות דיור
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.15.3. עלויות :

עלויות <sup>75</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	23	373	1,927	1,938	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
987	4,390	8,344	8,573	8,534	8,749	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	374	688	3,503	4,924	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	535	609	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
987	4,390	8,741	9,634	14,499	16,220	סה"כ עלות מצטברת
987	4,390	26,898	27,791	32,656	34,379	סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,860	950	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
10,750	9,766	3,860	3,280	1,766	1,540	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)
31,298	33,530	36,544	36,230	33,415	31,994	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,600	4,000	3,920	3,920	3,385	3,311	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
47,508	48,246	44,324	43,431	38,566	36,844	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
-	-	1%	2%	9%	13%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי

13.15.4. שיווק הפרויקט :

שנת 2019						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
2	3	5	2	12	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
137	215	346	138	836	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	29	30	32	31	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
2	5	10	12	12	יחידות דיור (#)	
137	352	698	836	836	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	28	29	29	29	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
67,670	67,670	67,670	67,670	67,670	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>76</sup>	
3,797	9,975	20,231	24,661	24,661	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
8%	19%	38%	46%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
24	21	16	14	14	יחידות דיור (#)	

75 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד, עלות שנותנה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

76 המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

שנת 2019						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
2,879	2,664	2,318	2,180	2,180	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
8,344	8,510	11,143	11,725	11,725	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
-	-	-	-	-	29	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

### 13.15.5 הכרה בהכנסות הפרויקט :

הכרה בהכנסות הפרויקט		
סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום האחרון של שנת 2019	2,337	10,605
שנת 2020	9,922	5,049
שנת 2021	12,402	9,007
שנת 2022	-	-
שנת 2023	-	-
שנת 2024 ואילך	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>24,661</b>	<b>24,661</b>

### 13.15.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
60,000	66,906	67,670	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
48,495	52,636	53,065	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
11,505	14,270	14,605	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	-	1,863	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר (אלפי ש"ח)
11,505	14,270	12,742	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
19%	21%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
23	26	29	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

### 13.15.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(4,301)	(2,150)	12,742	2,150	4,301	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
3,684	1,842	12,742	(1,842)	(3,684)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

### 13.15.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט :

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
מוסד מלווה :			
מועד חתימה על הסכם הליווי :			
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי) :			
118,530 אלפי ש"ח			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	58,532 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	0.8%-1.2%
מועדי פירעון קרן וריבית:	-
התניות פיננסיות מרכזיות:	-
התניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	-
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	-
האם מסוג non-recourse:	-
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	-
בטחונות:	-

13.15.9. שעבודים:

שעבודים			
הסכום המובטח ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
כ-59,998 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2019).	לטובת הבנק המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
-		דרגה שנייה	
הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

13.15.10. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>77</sup>	
רווח גולמי צפוי:	14,605
התאמות לעודפים, סה"כ:	7,900
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	22,505
מועד צפוי למשיכת עודפים	2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות

13.16. פינוי בינוי בת ים - פרויקט בתכנון<sup>78, 79</sup>

13.16.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
שם הפרויקט	פינוי בינוי בת ים
מיקום הפרויקט	בת ים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי, הריסת בניין בן 24 יח"ד ובניית בניין בן 137 יח"ד סה"כ וקומת מסחר ומשרדים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה בשותפות
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (50%), אינוסטאו בע"מ (50%)

- 77 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.
- 78 חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו 50%, הנתונים (למעט נתון יתרת העודפים הצפויה למשיכה) בסעיף זה הינם במונחי 100%. לפרטים נוספים ראו באור 8/ב'9) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
- 79 בפרויקט פינוי בינוי בת-ים ישנן 24 יח"ד קיימות (להלן בסעיף זה: "יח"ד הקיימות") ומבוקשות 137 יח"ד, שיעור ההסכמה לתחילת הפרויקט הינו 100%, כאשר ההתממשות לפרויקט התקבלו בשנת 2011 ומספר הדיירים אשר חתמו על ההסכם מתוך יח"ד הקיימות עומד על 100%. בנוסף, יחס ההחלפה הממוצע (שיעור קומבינציה) עם דיירים חתומים עומד על כ-20%. נכון למועד דוח זה תכנון הפרויקט מצוי בשלב בקשה להיתר בניה. להערכת החברה, עלויות הפינוי השונות תעמודנה על כ-6 מיליון ש"ח (מתוכן כ-4.3 מיליון ש"ח עלויות שכירות), צפי עלויות אחרות הינו כ-700 אלפי ש"ח (מתוכן כ-1 מיליון ש"ח עלויות הריסה). מספר יח"ד הצפויות להיוותר בידי החברה הינו כ-113 יח"ד בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר.
- הערכות החברה בדבר צפי עלויות הפינוי השונות (ובתוכן עלויות השכירות) עלויות אחרות, מספר יח"ד הצפויות להיוותר בידי החברה ושטחן הממוצע, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת גורמים רגולטורים, אישורים והיתרים שנדרשת החברה לקבל לרבות היתר הבניה, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
שילוט הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	7.12.2011 – מועד חתימה על הסכם פינוי בינוי עם הדיירים
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,500 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>80</sup>	דצמבר 2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	ספטמבר 2020
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2022
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח ההתקשרות)	טרם נקבע
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	ספטמבר 2020
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי עם בעלי קרקע, הסכם שותפות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פינוי בינוי עם בעלי קרקע, הסכם שותפות
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

## 13.16.2 מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	13,444	137	חלק היזם בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע – 113 יח"ד. רוטשטיין מחזיקה ב- 50% בפרויקט.
שטחי מסחר ומשרדים	1,124	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

## 13.16.3 עלויות :

עלויות <sup>81</sup>						
	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			התקופה כל
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	התקופה כל
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	4,307	4,569	4,569	5,663	6,040	6,040
	911	1,782	2,010	2,080	2,238	2,332
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	5,218	6,351	6,579	7,743	8,278	8,372
	5,218	6,351	6,579	7,743	8,278	8,372
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	13,478	13,216	6,840	5,745	5,368	5,368
	6,106	5,235	25,810	25,740	25,582	25,488
	148,960	155,388	145,363	145,363	145,363	145,363
	7,600	7,600	10,700	10,700	10,700	10,700
	176,144	185,439	188,713	187,548	187,013	186,919
	176,144	185,439	188,713	187,548	187,013	186,919

80 המידע בעניין מועד סיום עבודות ההקמה וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

81 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

עלויות <sup>81</sup>					
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה
-	-	0%	0%	0%	0%
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)					
2022	2022	2022	2022	2022	2022
מועד השלמת בנייה צפוי					

13.16.4. שיווק הפרויקט:

נכון למועד הדוח טרם החל שיווק פרויקט פינוי בינוי בת ים.

13.16.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
230,000	240,359	252,326	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>82</sup>
181,362	191,790	195,291	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
48,638	48,569	57,035	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר (אלפי ש"ח)
48,368	48,569	57,035	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
21%	20%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20	21	22	מגורים
25	25	25	מסחרי
10	10	10	משרדים
-	-	-	אחר

13.16.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
(25,233)	(12,616)	57,035	12,616	25,233
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר				
18,962	9,346	57,035	(9,346)	(18,692)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר				

13.16.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט פינוי בינוי בת ים.

13.16.8. שעבודים:

נכון למועד הדוח, אין שעבודים על פרויקט פינוי בינוי בת ים.

82 הגידול בהכנסות צפויות בגין הפרויקט נובע מעדכון מחירון החברה בהתאם למחירי השוק.

13.16.9. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה<sup>83</sup>:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>84</sup>	
רווח גולמי צפוי (חלק החברה):	28,517
התאמות לעודפים, סה"כ:	8,372
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	36,890
מועד צפוי למשיכת עודפים	2022-2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.

13.17. פרדסיה - שלב א' - פרויקט בהקמה<sup>85</sup>

13.17.1. הצגת הפרויקט - כללי:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	Free (פרדסיה) - שלב א'
מיקום הפרויקט	מגרשים 403-405, בגוש 8142 חלקות 7 ו-30, פרדסיה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט לבניית 6 מבנים בני 11 יח"ד כ"א ובסה"כ 66 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	החזקה באמצעות רוטשטיין בשרון.
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	נובמבר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-6,900 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>86</sup>	דצמבר 2021
מועד התחלת שיווק הפרויקט	מרץ 2019
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	רבעון שני 2019
זכויות משפטיות בקרקע	חוזה פיתוח עם רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.17.2. מצב תכנוני:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	8,211	66	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

- 83 חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%, הנתונים בגין יתרת העודפים הינם לפי חלקה של החברה בפרויקט.
- 84 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.
- 85 בהמשך לאמור בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, כפי שפורסם ביום 3 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-032545) (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')"), ביום 8 ביולי 2019 הושלמה התקשרות החברה, באמצעות רוטשטיין בשרון, בהסכם ליווי עם מוסד בנקאי, להעמדת מימון בקשר עם פרויקט פרדסיה (שלבים א'-ב') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')). ביום 24 ביולי 2019 התקבל היתר בניה לפרויקט פרדסיה (שלב א') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')) וביום 13 באוגוסט 2019 השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.4.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') בגין פרויקט פרדסיה (שלב א'), ובין היתר, רישום השעבוד המפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידיים מימים 9, 25 ביולי ו-14 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-070066, 2019-01-076846 ו-2019-01-084235, בהתאמה).
- 86 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

עלויות <sup>87</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
9,540	39,584	39,584	39,584	39,584	39,584	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	8,297	8,325	11,173	11,755	11,782	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות תיכנון ואחרות
-	-	-	-	4,705	10,241	עלויות מצטברות בגין בניה
-	614	808	1,299	1,669	1,961	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
9,450	48,496	48,717	52,056	57,713	63,568	סה"כ עלות מצטברת
9,450	48,496	48,717	52,056	57,713	63,568	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,150	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,026	10,932	4,490	1,642	1,060	1,033	עלויות בגין פיתוח, מסיים, ואגרות (אומדן)
68,006	52,938	61,023	61,023	56,319	50,782	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,900	3,233	4,398	3,907	3,537	3,245	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
106,082	67,103	69,911	66,572	60,916	55,060	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	8%	17%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2021	2021	2021	2021	2021	2021	מועד השלמת בנייה צפוי

שנת 2019						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
4	3	6	6	19	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
490	411	729	851	2,481	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
16	16	16	16	16	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
4	7	13	19	19	יחידות דיור (#)	
490	901	1,630	2,481	2,481	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
16	16	16	16	16	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
139,800	139,800	139,800	139,800	139,800	סה"כ הכנסות צפויות מכל	

87 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

שנת 2019						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
					הפרויקט (אלפי ש"ח) <sup>88</sup>	
7,838	14,453	26,316	40,081	40,081	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
6%	11%	20%	29%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
62	59	53	47	47	יחידות דיור (#)	
7,166	6,755	6,026	5,175	5,175	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
45,299	45,930	45,425	42,968	42,968	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
-	-	-	-	-	16	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

13.17.5 הכרה בהכנסות הפרויקט:

הכרה בהכנסות הפרויקט <sup>89</sup>		
עד ליום האחרון של שנת 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
9,356	6,761	
12,723	14,809	
18,002	18,511	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
40,081	40,081	

13.17.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
134,359	134,590	139,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט <sup>90</sup>
115,532	115,600	118,629	עלויות פרויקט צפויות <sup>91</sup>
18,827	18,989	21,171	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	1,373	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
18,827	18,989	19,799	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.1	15.4	16	מחיר ממוצע למ"ר
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

88 המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדס הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

89 המידע בנוגע לסך ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים וסך מקדמות שצפויות להתקבל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקס הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

90 הגידול בהכנסות צפויות בגין הפרויקט נובע מעדכון מחירון החברה בהתאם למחירי מכירה בפועל.  
91 הגידול בתקציב העלויות נובע מעדכון תקציבי של הפרויקט בהתאם לתכנון המפורט שנעשה לקראת תחילת ביצוע.

13.17.7. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(14,462)	(6,731)	14,618	6,731	14,462	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
11,863	5,931	14,618	(5,931)	(11,863)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.17.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט<sup>92</sup> :

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)			
55,705	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2019	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
51,410	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2018	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
מוסד מלווה			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
27 ביוני 2019	סה"כ מסגרת (אלפי ש"ח)		
225,000 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
160,000 אלפי ש"ח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פריים + 0.8%	מועדי פירעון קרן וריבית		
אשראי זמן קצר, מתחדש כל חודשיים			
התניות פיננסיות מרכזיות			
ראו התניות פיננסיות בנק לאומי – באור ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.			
קצב מכירות וקצב ביצוע			
התניות מרכזיות אחרות			
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		
קצב מכירות וקצב התקדמות הבניה ע"פ מנגנון שקובע הבנק ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			
שעבוד ראשון על הקרקע			
בטחונות			

13.17.9. שעבודים :

שעבודים			
הסכום המובטח ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
כ-65 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2019).	שעבוד ראשון על הקרקע	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שניה	
הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.	-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

13.17.10. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה :

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח) <sup>93</sup>	
21,171	רווח גולמי צפוי
14,430	התאמות לעודפים, סה"כ
35,601	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2020-2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

92 ביום 26 במרס 2018 התקשרה החברה באמצעות רוטשטיין בשרון, בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי להעמדת מימון לרכישת המקרקעין כאמור, לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 27 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 030325 - 2018-01).

93 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.18.1. הצגת הפרויקט - כללי:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	Free (פרדסיה) - שלב ב'
מיקום הפרויקט	מגרשים 416-417, בגוש 8142 חלקות 7 ו-30, פרדסיה
תיאור קצר של הפרויקט	4 מבנים בני 11 יח"ד כ"א ובסה"כ 44 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	החזקה באמצעות רוטשטיין בשרון, חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	21 בנובמבר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-4,600 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן <sup>94</sup>	יולי 2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2021
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נקבע
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	2021
זכויות משפטיות בקרקע	חוזה פיתוח עם רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומביניציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.18.2. מצב תכנוני:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	5,474	44	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.18.3. עלויות:

עלויות <sup>95</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל	
6,300	26,390	26,390	26,390	26,390	26,390	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	5,531	5,526	5,543	5,560	5,568	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	410	538	866	901	1,003	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
6,300	32,330	32,454	32,799	32,851	32,961	סה"כ עלות מצטברת
6,300	32,330	32,454	32,799	32,851	32,961	סה"כ עלות מצטברת בספרים
20,100	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,684	7,286	6,599	6,581	6,564	6,556	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)
45,337	35,292	36,102	36,102	36,102	36,102	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,600	2,416	2,932	2,605	2,570	2,467	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
70,721	44,994	45,633	45,288	45,236	45,125	סה"כ עלות שנותרה להשלמה

94 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

95 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

עלויות <sup>95</sup>						
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	
2022	2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

13.18.4. שיווק הפרויקט:

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק פרויקט פרדסיה - שלב ב'.

13.18.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
89,572	89,726	89,726	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
77,021	77,067	78,087	עלויות פרויקט צפויות
12,551	12,660	11,640	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
12,551	12,660	11,640	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.1	15.4	16	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

13.18.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(8,973)	(4,486)	11,640	4,486	8,973	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,809	3,904	11,640	(3,904)	(7,809)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.18.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט<sup>96</sup>:

לפרטים בדבר מימון ספציפי שנלקח לפרויקט זה, ראו מימון ספציפי שנלקח לפרויקט פרדסיה שלב א', בסעיף 13.17.8 לעיל.

13.18.8. שעבודים:

לפרטים בדבר שעבודים בפרויקט זה, ראו השעבודים המפורטים בפרויקט פרדסיה שלב א', בסעיף 13.17.9 לעיל.

13.18.9. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח) <sup>97</sup>	
11,640	רווח גולמי צפוי
12,094	התאמות לעודפים, סה"כ

<sup>96</sup> ביום 26 במרס 2018 התקשרה החברה באמצעות רוטשטיין בשרון, בהסכם הלוואה עם מוסד בנקאי להעמדת מימון לרכישת המקרקעין כאמור, לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 27 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 030325 - 2018-01).

<sup>97</sup> המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

סה"כ עודפים צפויים למשיכה	23,734
מועד צפוי למשיכת עודפים	2021-2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.

13.19. רמת השרון - פרויקט בתכנון<sup>98</sup>

13.19.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"מתחם גאולים" רמת השרון
מיקום הפרויקט	מגרשים 101-104, בגוש 6416 חלקות 386-365, 399, 401 וחלק מחלקה 400, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי, פינוי של 25 מחזיקים במבנים צמודי קרקע ובינוי של 180 יחידות דיור חדשות.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1.10.2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 7000 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>99</sup>	2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2020
מועד סיום שיווק צפוי	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נקבע
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	2020
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי עם בעלי קרקע
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם פינוי בינוי עם בעלי קרקע
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.19.2. מצב תכנוני:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	21,678	180	חלקה של החברה בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע הינו כ- 92 יח"ד.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

98 ביום 9 בדצמבר 2014, התקשרה החברה בהסכם עם מספר בעלי זכויות במקרקעין ברמת השרון (להלן בסעיף זה: "**ההסכם המקורי**" ו-"**המקרקעין**") לפיו החברה תקדם ותממש את היוזמה לפינוי ובינוי המקרקעין וכן תחתום על הסכם קומבינציה (להלן: "**ההסכם הקומבינציה**") עם בעלי המקרקעין למכירת חלק מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בניה. לפרטים נוספים בדבר ההסכם המקורי ראו דיווח החברה מיום 9 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-218598). ביום 6 באוקטובר 2017 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות (להלן: "**יתר בעלי הזכויות**") למעט בעל זכויות אחד, עיריית רמת השרון וכן על תוספת להסכם המקורי (להלן: "**ההסכם העיקרי**" ו-"**התוספת להסכם**" בהתאמה).

בהתאם להסכם ולתוספת להסכם, חלקם של יתר בעלי הזכויות מכלל שוויו של הפרויקט, יעמוד על- 50% והם לא יהיו זכאים לתמורה נוספת הנגזרת מהכנסות הפרויקט בכפוף להתקיימות רווח יזמי מינימלי לחברה כפי שנקבע בהסכם העיקרי, אך יהיו זכאים להשתתפות בתשלום היטל השבחה בגובה מינימלי כפי שנקבע בין הצדדים בתוספת להסכם. להערכת החברה, בכפוף להשלמת ההתקשרות עם עיריית רמת השרון (להלן בסעיף זה: "**התנאי המתלה**") ואי התקיימותו של התנאי המפסיק הקבוע בהסכם העיקרי, צפוי להתקבל היתר בנייה במהלך שנת 2020.

99 האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד אשר מתבסס על הערכות החברה. עם זאת, אין כל וודאות כי החברה תצליח לקבל היתר בנייה בשנת 2020, וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתה כגון שינוי בדין או רגולציה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ורשויות נוספות כמתחייב על פי דין. המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

עלויות <sup>100</sup>				
שנת 2019				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,200	1,340	1,340	1,340	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
1,200	1,340	1,340	1,340	סה"כ עלות מצטברת
1,200	1,340	1,340	1,340	סה"כ עלות מצטברת בספרים
31,236	31,236	31,236	31,236	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
40,840	41,274	41,274	41,274	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
183,645	181,939	181,939	181,939	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
18,835	19,967	19,967	19,967	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
274,556	274,416	274,416	274,416	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

13.19.4. שיווק הפרויקט:

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק פרויקט רמת-השרון.

13.19.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	
שנת 2019	
348,443	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
275,756	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
72,687	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
72,687	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)
21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפיו חושב
-	רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)
-	מסחר
-	משרדים
-	אחר

13.19.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(34,844)	(17,422)	72,687	17,422	34,844	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
27,442	13,721	72,687	(13,721)	(27,442)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.19.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט רמת-השרון.

100 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.19.8. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>101</sup>	
רווח גולמי צפוי:	72,687
התאמות לעודפים, סה"כ:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	72,687
מועד משיכת עודפים:	2023-2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.

13.20. טירת כרמל (שלב א') - פרויקט בתכנון<sup>103102</sup>

13.20.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	"מתחם החותרים" טירת הכרמל
מיקום הפרויקט	גוש 10569, חלקה 10, מגרשים 2004,2005 טירת הכרמל
תיאור קצר של הפרויקט	ייזום והקמת 145 יח"ד למגורים ב-6 בבניינים זהים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	75%
מבנה האחזקה בפרויקט	החזקה באמצעות רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ, חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אינסוטאו בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראה ה"ש 102 להלן.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-11,520 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>104</sup>	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	ספטמבר 2020
מועד סיום שיווק צפוי	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	ספטמבר 2020
זכויות משפטיות בקרקע	חו"ז פיתוח עם רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

101 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

102 ביום 12 באוגוסט 2018 התקשרה, רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת" ו"השותף") בהסכם עם קיבוץ החותרים (להלן בסעיף זה: "המוכר"), לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר את זכויותיו להתקשר בהסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בפטור ממכרז, ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר בחמישה מגרשים בטיירת כרמל, המיועדים, בהתאם לתב"ע קיימת, להקמת כ-300 יחידות דיור בבנייה רוויה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

ביום 2 במאי 2019 התקבלה מרמ"י שומת דמי היוון בגין רכישת המקרקעין בסך כולל של כ-75 מיליון ש"ח, לא כולל עלויות הפיתוח (להלן: "השומה המעודכנת"). כאשר השומה המעודכנת שהתקבלה גבוהה בכ-30 מיליון ש"ח מהסכום המקורי שהתקבל בכתב מרמ"י למוכר ביום 8 במאי 2018, טרם חתימת ההסכם, עליו הסתמכה חברת הבת בחתימתה על ההסכם עם המוכר. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 5 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-042922). ביום 20 בפברואר 2020 נחתם הסדר פשרה עם רמ"י בקשר לשומה המעודכנת לפיו השומה כאמור תעמוד על סכום מקסימלי של כ-57 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות פיתוח) כאשר לחברה תהא זכות השגה בהתאם למפורט בהסדר הפשרה כאמור עד לסכום שלא יפחת מגובה השומה המקורית, קרי, כ-43 מיליון ש"ח. בכך, התקיים התנאי המתלה (כהגדרתו בסעיף 1.1.30.13 (ב) לעיל) וההסכם עם המוכר נכנס לתוקפו.

103 חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו 75%, הנתונים (למעט נתון יתרת העודפים הצפויה למשיכה) בסעיף זה הינם במונחי 100%. לפרטים נוספים ראו באור 7'א' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

104 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.20.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,361	145	חלקה של רוטשטיין בפרויקט כ- 109 יח"ד. רוטשטיין מחזיקה ב- 75% בפרויקט.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.20.3. עלויות :

עלויות <sup>105</sup>				
שנת 2019				
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
2,223	2,223	2,223	2,223	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
567	742	807	1,608	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,790	2,965	3,030	3,831	סה"כ עלות מצטברת
2,790	2,965	3,030	3,831	סה"כ עלות מצטברת בספרים
25,885	25,885	25,885	25,885	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
28,895	28,720	28,655	27,853	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
87,680	87,680	87,680	87,680	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,160	5,160	5,160	5,160	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
147,620	147,445	147,380	146,578	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

13.20.4. שיווק הפרויקט :

נכון למועד דוח זה, טרם החל שיווק פרויקט טירת הכרמל.

13.20.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	
שנת 2019	
182,752	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
150,410	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)

105 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	
שנת 2019	
32,342	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
32,342	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
13	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ)
-	לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	(לפי שימושים) (אלפי ש"ח)
-	מגורים
-	מסחר
-	משרדים
-	אחר

13.20.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(18,275)	(9,138)	32,342	9,138	18,275	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,658	7,329	32,342	(7,329)	(14,658)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.20.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט :

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט טירת כרמל.

13.20.8. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה :

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>106</sup>	
32,342	רווח גולמי צפוי :
8,086	התאמות לעודפים, סה"כ :
24,257	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
2021-2022	מועד משיכת עודפים :
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.	
תנאים מתלים למשיכת עודפים :	

106 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.21.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	קדמת נתניה
מיקום הפרויקט	גוש 8229, חלקה 88, מגרשים 101,102 נתניה
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 2 מגדלים זהים בני 60 יחיד כ"א, מעל 3 קומות מרתף תת-קרקעי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	יוני 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 5074 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>108</sup>	2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2020
מועד סיום שיווק צפוי	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	2020
זכויות משפטיות בקרקע	חוזי פיתוח עם רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.21.2. מצב תכנוני:

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,656	120	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

107 ביום 16 ביוני 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברה בעלת מקרקעין שאינה קשורה לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), לפיו תרכוש מהמוכרת מקרקעין הנמצאים בנתניה בשטח כולל של כ-5 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים (להלן בסעיף זה: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה). ביום 17 בנובמבר 2019 התקיים אחד מן התנאים המתלים להסכם, לפיו ניתן תוקף לתב"ע חדשה כך שתתאפשר בנייתן של כ-120 יחיד במקרקעין בשטח כולל של כ-22.4 אלפי מ"ר (כולל כ-12 יחיד שבבעלות צד ג' להלן: "התב"ע החדשה"). בתמורה לרכישת המקרקעין תשלם החברה סך של כ-340 אלף ש"ח לכל יחיד בתב"ע החדשה (צמוד מדד), יובהר, כי השלמת ההסכם עודנה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים (להלן: "התנאים המתלים"): (1) פינוי פולשים מהמקרקעין; (2) השלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרת; (3) קבלת אישור עקרוני של צד ג' למכירת הקרקע שבעלותו. יצוין, כי בהתאם לתב"ע החדשה, התמורה הכוללת, תעמוד על כ-42.5 מיליון ש"ח (כאשר תשלום היטל השבחה בגין המקרקעין יחול על המוכרת).

לחברה עומדת הזכות לבטל את העסקה מול המוכרת במידה ולא יתקיימו כל התנאים המתלים עד ליום 30 באוקטובר 2018, ובמקרה של ביטול העסקה, תחזיר המוכרת את הסכומים ששולמו לה בצירוף ריבית שנתית כפי שנקבעה בהסכם. לפרטים נוספים בדבר הסכם רכישת המקרקעין, התנאים המתלים והארכת התקופה להתקיימותם ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 ביוני 2017 ו-7 במאי 2018 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2017-01-052248 ו-2018-01-045559). נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה. עד למועד פרסום הדוח שילמה החברה תמורה בסכום כולל של כ-21.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ לבעלי הקרקע.

108 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

13.21.3. עלויות:

עלויות <sup>109</sup>						
שנת 2018	שנת 2019					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
22,330	23,079	23,579	23,579	23,829	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	ט"ח, ט"ז (א"ח) וא"ח
-	-	-	-	6	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
684	780	877	1,013	1,114	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
23,014	23,859	24,456	24,952	24,949	סה"כ עלות מצטברת	
23,014	23,859	24,456	24,952	24,949	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
15,969	15,220	14,720	14,720	14,470	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	ט"ח, ט"ז (א"ח) וא"ח
21,580	21,580	21,580	21,580	21,573	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
92,753	93,228	93,228	93,228	93,228	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
6,281	6,185	6,088	5,952	5,851	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
136,583	136,213	136,616	135,480	135,122	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2023	2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי	ט"ח, ט"ז (א"ח) וא"ח

13.21.4. שיווק הפרויקט:

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט קדמת נתניה.

13.21.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2019		
191,795	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	
160,071	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)	
31,724	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)	
31,724	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (אלפי ש"ח)	
17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
15	מגורים	מחיר ממוצע
-	מסחר	למ"ר (לפני מע"מ)
-	משרדים	לפני חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי
-	אחר	

109 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותנה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

שימושים (אלפי ש"ח)	
--------------------	--

### 13.21.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(19,179)	(9,590)	31,724	9,590	19,179	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,512	6,756	31,724	(6,756)	(13,512)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

### 13.21.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט קדמת נתניה.

### 13.21.8. שעבודים:

שעבודים			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2019	
שעבודים	דרגה ראשונה	12,384	לטובת בנק ירושלים נרשמה משכנתה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובות החברה על זכות המקרקעין כאמור.
	דרגה שניה	-	-
	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

### 13.21.9. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>110</sup>	
רווח גולמי צפוי:	31,724
התאמות לעודפים, סה"כ:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	31,724
מועד משיכת עודפים:	2021-2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.

### 13.22. אשדוד - פרויקט בתכנון<sup>111</sup>

110 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

111 ביום 13 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בהסכם אופציה (בלעדית ובלתי חוזרת) לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד, בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן בסעיף זה: "האופציה" ו"המקרקעין", בהתאמה), לתקופה של 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם, בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה: "תקופת האופציה" ו-"תמורת האופציה", בהתאמה). בהתאם להסכם האופציה, החברה תהיה זכאית בכל עת במהלך תקופת האופציה להתקשר עם המוכרת בהסכם רכישה, אשר נוסחו מצורף להסכם האופציה (להלן בסעיף זה: "הסכם הרכישה") וייחתם עם הודעת מימוש האופציה כאמור. במסגרת הסכם הרכישה, בתמורה לרכישת המקרקעין תשלם החברה למוכרת סך כולל של 118 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כולל תמורת האופציה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083956).

המידע האמור לעיל בקשר למימוש האופציה, חתימה על הסכם הרכישה והערכות החברה ביחס לסך המכירות הצפויות בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ההסכמים בין הצדדים. עם זאת, נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי תמומש האופציה ותושלם רכישת המקרקעין וזאת, בין היתר, היות ומדובר בהתקשרות בהסכם אופציה לרכישה של זכויות במקרקעין וקיימת אפשרות כי האופציה לא תמומש או העסקה לא תושלם או תושלם באופן שונה מהמתואר לתש"עיל מסיבות אשר אינן בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, כגון השלמת הליכי רישום המקרקעין וביצוע פרצלציה ורישום המקרקעין על שם המוכרת או החברה. כן, ייתכן כי סך עלויות הקמת הפרויקט יהיה שונה מצפי החברה כמפורט לעיל וזאת בשל שינויים בגורמים אשר אינם תלויים בחברה ובכלל זה, בין היתר, מצב השוק, עלויות כוח האדם, חומרי גלם וכיו"ב.

### 13.22.1. הצגת הפרויקט :

הצגת הפרויקט - כללי	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	אשדוד שלב א'
מיקום הפרויקט	מגרש 618 אזור מגורים ד'
תיאור קצר של הפרויקט	ייזום והקמת 192 יח"ד למגורים ב- 2 מגדלים של 30 קומות מעל מסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו הערה מס' 111 להלן.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 5,290 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה צפוי <sup>112</sup>	2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2020
מועד סיום שיווק צפוי	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נקבע
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	ספטמבר 2020
זכויות משפטיות בקרקע	מכוח הסכם רכישה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

### 13.22.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+מ"מ"ד)	סוג מלאי
-	192	23,633	יחידות דיור
-	-	5,380	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

### 13.22.3. עלויות :

עלויות <sup>113</sup>					
שנת 2019					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	3,780	3,816	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות (אמצעות חשבון) (ש"ח)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	-	3,780	3,816	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	3,780	3,816	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
118,781	118,781	115,001	114,965	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם
45,132	45,132	45,132	45,132	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

112 המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

113 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

217,347	217,347	217,347	217,347	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
10,046	10,046	10,046	10,046	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
391,306	391,306	387,526	387,490	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי

13.22.4. שיווק הפרויקט:

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט אשדוד.

13.22.5. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2019		
462,564	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	
391,306	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)	
71,258	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)	
71,258	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)	
15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
16	מגורים	מחיר ממוצע
22	מסחר	למ"ר (לפני מע"מ)
10	משרדים	לפני חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)

13.22.6. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(46,256)	(23,128)	71,258	23,128	46,256	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
38,749	19,375	71,258	(19,375)	(38,749)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

13.22.7. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט אשדוד.

13.22.8. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה <sup>114</sup>	
71,258	רווח גולמי צפוי:
-	התאמות לעודפים, סה"כ:

114 מידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

71,258	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
2022-2023	מועד משיכת עודפים :
תנאים מתלים למשיכת עודפים : משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.	

### 13.23. נתונים אודות מבנה מניב בהקמה בקדימה צורן – מהותי מאוד :

#### 13.23.1. פרטים אודות הקרקע בקדימה צורן :

פירוט ליום 31/12/2019	
שם הנכס	רמת אמיר – קדימה צורן
מיקום הנכס	מגרש 6001, גוש 7880 חלקה 147
שטח הקרקע	6,179 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	שטחי בניה בהיקף של כ- 12,611 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	החזקה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה : ד.רוטשטיין חברה לבניה ויזום בע"מ
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	ל.ר
תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)	1.12.2016
תאריך התחלת עבודות הקמה	מאי 2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות מלאה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	-
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות בנכס רשומות על שם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]	הלוואה לצורך רכישת הקרקע מבנק לאומי לישראל בע"מ
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	ביצוע עצמי
שיטת התחשבנות (פאושלי / כתב כמויות / אחר)	-
פרטים על מכירת הנכס	-

#### 13.23.2. עלויות :

2017	2018	2019	
9,000	40,176	42,187	עלות מצטברת לתחילת השנה (במטבע המסחרי)
31,176	2,011	14,693	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (במטבע המסחרי)
40,176	42,187	56,880	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (במטבע המסחרי)
40,610	40,150	59,030	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)
40,610	40,150	59,030	ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)
434	(2,037)	2,150	רווחי או הפסדי שערור (במטבע המסחרי)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי)
דצמבר 2021	דצמבר 2021	דצמבר 2021	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
93,180	93,180	93,180	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
53,004	50,993	36,300	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
0%	4%	32%	שיעור השלמה תקציבי (%)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI משימושי ביניים (במטבע המסחרי)

#### 13.23.3. הסכמי שכירות :

תיאור הסכם השכירות						האם צפוי להיות אחראי למעל 20% מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר? עוגן?	שיעור משטחי הנכס (%)	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון הצמדה	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות (בשנים)	מועד אכלוס מוסכם בחוזה				
ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים	ערבויות בנקאיות בהתאם			7 שנים	כ- 24 חודשים מיום	קמעונאות	כן	31%	שוכר א'

תיאור הסכם השכירות						שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי למעל 20% מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר? עוגן?	שיעור הנכס (%)	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס-100%)
פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון הצמדה	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות (בשנים)	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	ציון תלות מיוחדת					
השנתיים המאוחדים של החברה.	לחווה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות.	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן	13 שנים (ב-3 תקופות משנה)	קבלת היתר למרכז המסחרי.						
אין	ערבויות בנקאיות בהתאם לחווה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות.	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן	19 שנים ו-8 חודשים (ב-5 תקופות משנה)	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי ובכפוף לתנאי הסכם השכירות.		פארים	לא	כן	10%	שוכר ב'

#### 13.23.4. מימון:

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)		הלוואה א':
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2019 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 27,161 אלפי ש"ח
	31.12.2018 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
	31.12.2019 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 27,073 אלפי ש"ח
	31.12.2018 (בש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (תום שנת דיווח) (בש"ח)		
תאריך נטילת הלוואה מקורי		
גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)		
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		
מועדי פירעון קרן וריבית		
תניות פיננסיות מרכזיות		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		
האם מסוג non-recourse (כן/לא) [לעניין זה, "non-recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]		

#### 13.23.5. שעבודים:

הסכום המובטח בשעבוד (תום שנת הדיווח) 31.12.2019 (בש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	לטובת בנק לאומי נרשמה משכנתה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובות החברה על זכות המקרקעין כאמור.	דרגה ראשונה
		דרגה שנייה
-	-	אחר
הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.		

#### 13.23.6. פרטים אודות הערכת השווי:

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - XX אחוזים)			2019	2018	2017
השווי שנקבע (במטבע המסחרי)			59,030	40,150	40,610
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	רלי טרייסטמן אגמי, שמאית מוסמכת משנה 1994.
האם המעריך בלתי תלוי?			כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			31.12.19	31.12.18	31.12.17
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)			מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת	מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת	רווח יזמי 15% ודמי שכירות חזויים של כ-75 - 135 ₪ למ"ר.
הנחות עסקיות ששימשו לצורך הערכת השווי :					
ההערכה בגישת ההשוואה	ההקמה (Construction)	מחיר ממוצע למ"ר עיקרי מבונה שנלקח בחשבון בהערכת השווי (ש"ח)	8,200	7,800	8,200

### 13.24. התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בבאר יעקב

ביום 10 ביוני 2019 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "**המוכרים**"), בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בעלי ייעוד חקלאי בבאר יעקב, הכוללים שטח של כ-12 דונם (להלן בסעיף זה: "**הסכם האופציה**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה). המקרקעין מצויים בהליך תכנוני לקידום ואישור תכנית מתאר לפיה ישונה ייעודם למגורים מעורבים עם מסחר (להלן: "**תכנית המתאר**").

במסגרת הסכם האופציה התחייבו המוכרים לקדם ככל יכולתם את תכנית המתאר, וכן להגיש תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה לבנות על זכויות המוכרים במקרקעין לכל הפחות 150 יח"ד בשטח ממוצע שנקבע בהסכם בין הצדדים (להלן: "**התנאי המתלה**"). יצוין, כי בהתאם לטיטוט תכנית המתאר, לאחר שינוי הייעוד למגורים צפויים להיות בידי המוכרים זכויות לכ-180 יח"ד.

בהתאם להסכם, לחברה אופציה בלתי חוזרת (בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה) לתקופה של 24 חודשים לרכישת מלוא זכויות המוכרים במקרקעין (להלן: "**האופציה**"). יצוין, כי ככל שיתקיים התנאי המתלה טרם מימוש האופציה, תפקע האופציה תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרים על התקיימות התנאי המתלה.

ככל שתמומש האופציה ע"י החברה, יחתם הסכם רכישה אשר צורף להסכם האופציה (להלן: "**הסכם הרכישה**"), לפיו החברה תשלם תמורת המקרקעין סכום של 525 אלפי ש"ח ליח"ד בתוספת מע"מ בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם הרכישה. במסגרת ההסכם נקבע, כי המוכרים ישאו, בין היתר, במס שבח, מס רכוש, היטל השבחה ותשלומי איזון והחברה תשא במס רכישה, היטלי פיתוח ואגרות.

בנוסף לאמור, החברה העמידה למוכרים במועד החתימה על הסכם האופציה, הלוואה בסך של 5.3 מיליון ש"ח בריבית שנתית שנקבעה בהסכם, לתקופה שלא תפחת מ-36 חודשים, כנגד שעבוד זכויותיהם במקרקעין וערבות בעלים, והכל בתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה (להלן: "**הסכם ההלוואה**").

לפרטים נוספים בדבר הסכם האופציה והסכם ההלוואה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 10 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049281).

המידע האמור לעיל בקשר למימוש האופציה, התקיימות התנאי המתלה והשלמת רכישת המקרקעין הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ההסכמים בין הצדדים. עם זאת, נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי תמומש האופציה והאם ומתי יתקיים התנאי המתלה, אם בכלל, ותושלם רכישת המקרקעין וזאת, בין היתר, היות ומדובר בהתקשרות בהסכם אופציה לרכישה מותנית של מקרקעין וקיימת אפשרות כי האופציה לא

תמומש או העסקה לא תושלם או תושלם באופן שונה מהמתואר לעיל מסיבות אשר אינן בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, כגון אישור תכנית המתאר או תכנית מפורטת והתקיימות התנאי המתלה במלואו.

#### 13.25. התקשרות בהסכם מותנה לרכישת זכויות במקרקעין

ביום 12 במרץ 2020 התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בהסכם מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ-27 דונם ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן בסעיף זה: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה), במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"). השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) השלמת רכישת זכויות החכירה במקרקעין מרמ"י על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-(ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין (להלן יחד: "התנאים המתלים"). לפרטים אודות תמצית תנאי העסקה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021151).

החברה צופה כי סך העלויות לצורך הקמת הפרויקט כולל עלות המקרקעין יסתכמו לכ-250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על ההסכמות בין הצדדים ביחס לפרויקט, רכישת המקרקעין והעסקה המשותפת. עם זאת, נכון למועד זה לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיימו התנאים המתלים והאם ומתי תושלם הרכישה, וזאת, בין היתר, היות ומדובר בהתקשרות מותנית וקיימת האפשרות כי העסקה לא תושלם מסיבות אשר אינן בשליטת החברה בשל התלות בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת זכויות החכירה במקרקעין מרמ"י, קבלת אישור רמ"י לעסקה וקבלת אישור מהבנק המלווה, כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים. כן, ייתכן כי סך עלויות הקמת הפרויקט יהא שונה מהערכות החברה כמפורט לעיל וזאת בשל שינויים בגורמים אשר אינם תלויים בחברה ובכלל זה, בין היתר, מצב השוק, מחירי כח אדם וחומרי גלם וכיו"ב.

#### 13.26. התקשרות עם אנשי העיר בע"מ

ביום 23 בינואר 2018 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים, אנשי העיר בע"מ (להלן: "המוכרת"), בהסכם לפיו רכשה החברה 51% מהון המניות של חברה בת המוחזקת על ידי המוכרת, העוסקת ביזמות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל-אביב (להלן בסעיף זה בהתאמה: "החברה המשותפת" ו-"ההסכם"). לפרטים נוספים בדבר ההסכם כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים של החברה מימים 24 בינואר, 28 במרץ ו-25

מקור הנתונים בסעיף 13 לעיל בדבר מועד ביצוע הפרויקטים, היקף הפרויקטים, היקף ההכנסות הצפויות, היקף ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו והתקיימותם של תנאים מתלים שונים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות מבוססות, בין היתר, על מחירי מכירת דירות בפרויקטים עצמם ובפרויקטים אחרים דומים באזור הפרויקט, וכן על דוחות "אפס" שנערכו לפרויקטים הרלוונטיים על-ידי החברה ו/או גורם חיצוני בלתי תלוי. הערכות החברה בדבר העלויות הצפויות מבוססות, בין היתר, על חוזים חתומים והצעות מחיר מקבלנים ויועצים שונים וכן על ניסיון החברה בייזום והקמה של פרויקטים. נתונים אלה מבוססים, בין היתר, על גורמים שאינם בשליטת החברה והם עלולים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה לא יתממשו, כולן או חלקן, בין היתר, בשל שינויים מקרו כלכליים דוגמת המצב הביטחוני בישראל, שינוי בשיעורי ריבית, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, וביחס לפרויקטים שתכננום לא הושלם, בתוכניות השונות לפרויקטים האמורים וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

באפריל 2018 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2018-01-008797, 2018-01-031039 ו-2018-01-040753). לפירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן.

#### 14. לקוחות

מכירת יחידות הדיור על-ידי הקבוצה נעשית ישירות ללקוחות סופיים אשר הינם, ככלל, לקוחות פרטיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים של הקבוצה, לפיכך, להערכת החברה לא עלולה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. התקשרות החברה עם רוכשי יחידות הדיור נעשית על בסיס הסכם בתנאים מקובלים לעסקאות מסוג זה.

התקשרות הקבוצה עם רוכשים נעשית בחוזים המבוססים על חוזי רכישה סטנדרטיים של החברה, הכוללים, בין היתר, פרטים אודות הנכס הנמכר, לוח זמנים להשלמת הממכר ומסירתו, התמורה והביטחונות הניתנים על ידי החברה. מובהר כי תנאיהם המסחריים של חוזי הרכישה הספציפיים נקבעים במשא ומתן עם הרוכשים.

במרבית המקרים, התמורה בחוזי הרכישה נקובה בש"ח וצמודה למדד תשומות הבנייה, כאשר במועד חתימת ההסכם, נדרש הרוכש לשלם בדרי"כ סך השווה לפחות ל-20% ממחיר יחידת הדיור, ויתרת התמורה משולמת בהתאם למועדים הקבועים בהסכם עם הרוכש, ובטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

הקבוצה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר (הבטחת השקעות)**"), בדרך של הנפקת ערבויות בנקאיות. בסמוך לפני מסירת החזקה בנכס הנמכר, וכתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי עורך דין אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור הקבוצה, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוזי הרכישה. יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 537 מיליון ש"ח<sup>115</sup>.

במסגרת חוזי הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין, כאשר הקבוצה נוהגת להתחייב בפני רוכשי הדירות על טווח זמן להעברת הזכויות. חוזים אשר נחתמו לאחר יום 6 באוקטובר 2008 בפרויקטים אשר הליוי הפיננסי בגינם ניתן לאחר יום 1 ביוני 2008 כוללים התייחסות לחובה לפעול לפי הסדר תשלום השוברים הקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות), שעיקרו קביעה כי התאגיד המלווה פיננסית את הפרויקט יפיק פנקס שוברים לצורך ביצוע מלוא התשלומים בגין רכישה של כל דירה בפרויקט. התשלום באמצעות שוברים יחול גם לגבי תשלומים שהעביר תאגיד שהעניק הלוואה לרכישת הדירה. הקבוצה תמסור את פנקס השוברים לרוכש ותקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הרוכש בעבור הדירה.

נכון למועד פרסום הדוח, מערך השיווק והמכירה של הקבוצה פועל להרחבת בסיס הלקוחות וכן לשמירה על בסיס הלקוחות הקיים המעוניין ברכישת נכסים נוספים ו/או לשיפור רמת המגורים הנוכחית. יודגש כי מערך הלקוחות של הקבוצה בייזום פרויקטים לבניה מורכב, ככלל, מאנשים פרטיים.

#### 15. שיווק והפצה

שיווק יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים השונים על ידי הקבוצה נעשה בעזרת גורמי שיווק חיצוניים ופנימיים. אסטרטגיית השיווק נקבעת על-ידי מחלקת השיווק של החברה ומבוצעת כאמור על-ידי אנשי מכירות המועסקים ע"י החברה וכן ע"י חברות שיווק חיצוניות עמם מתקשרת החברה.

בשנת 2019 המשיכה החברה להשקיע במיתוגה ובמיצובה כאחת החברות המובילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים באמצעות הדגשת פעילותה בפרויקטים הקיימים. החברה עורכת סקרי חוות דעת בקרב דיירים אשר רכשו דירות בפרויקטים שאוכלסו

115 כולל יתרות בגין דירות שנמסרו אך ערבויות המכר בגין עדיין לא בוטלו.

על מנת לשפר באופן מתמיד את רמת השירות ולהיות קשובים לדרישות המשתנות בענף הנדל"ן למגורים. הפעילות הנ"ל מתבצעת באמצעות סקרים, פרסום באינטרנט ובעיתונות.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין תלות במי מהמשווקים החיצוניים והיא רשאית להפסיק את התקשרותה עמם בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת.

## 16. תחרות

16.1. בתחום הבניה בישראל פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, כאשר חלקה של הקבוצה מוערך בשיעור לא מהותי מהשוק.

16.2. הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בפיתוח נדל"ן, כאשר התחרות בעיקרה מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה, השכרה או מכירה. חלק ממתחריה העיקריים של החברה בפרויקטים השונים שהיא מבצעת, הינן חברות העוסקות בייזום פרויקטים לבנייה כגון: שיכון ובינוי נדל"ן, אפריקה ישראל מגורים, צ. צרפתי, דמרי, לוינסטיין, קרדן נדל"ן, פרשקובסקי, דוניץ, צמח המרמון, חנן מור, אאורה, אלמוגים, בוני התיכון וכן קבלנים פרטיים כגון: בונה הצפון, גבסו, אלמוג כ.ד.א.י ועוד.

הסמיכות הגיאוגרפית בהם מבוצעים הפרויקטים השונים, מגבירה את התחרות ועלולה לגרום לירידה במחירי יחידות הדיר, כאשר התחרות בעיקרה מושפעת מגודל הדירה, תכנונה ומחירה.

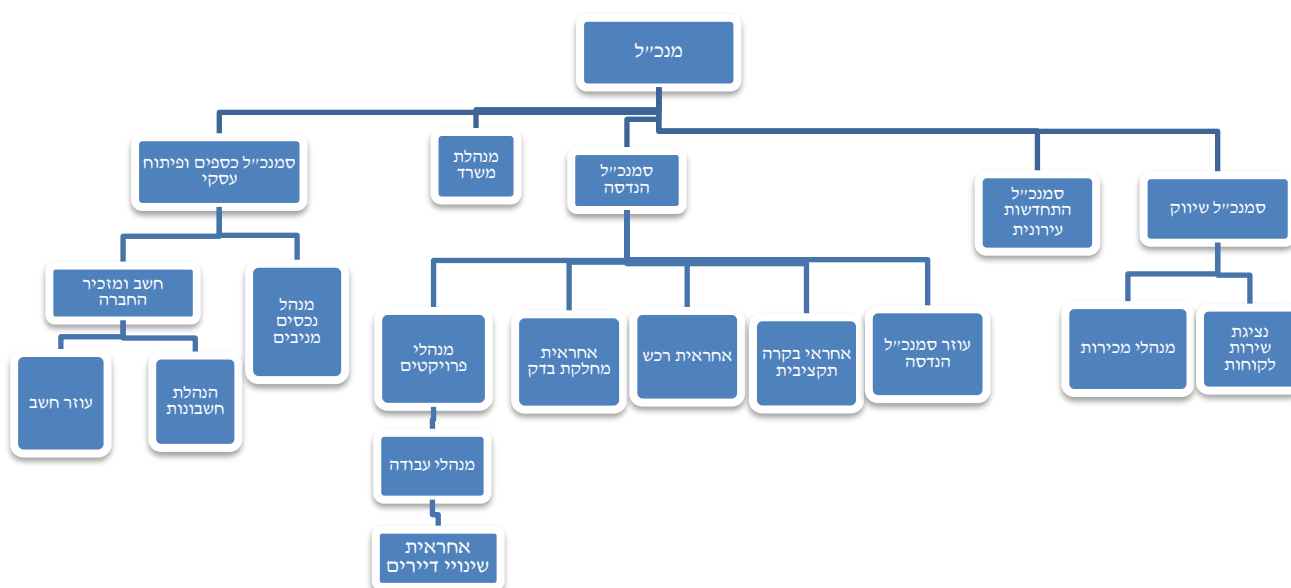
## 17. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה ראו באור 12 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

## 18. הון אנושי

### 18.1. מצבת עובדים של הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מועסקים על-ידי הקבוצה 28 עובדים. העובדים מועסקים בתחום הניהול, הכספים, השיווק, ההנדסה ופיקוח ושרותי משרד. להלן תרשים מבנה ארגוני של החברה<sup>116</sup>:



116 יובהר, כי מנהלי המכירות וחלק ממנהלי הפרויקטים מועסקים בחברה במיקור חוץ.

## 18.2. חלוקת עובדי הקבוצה, בהתאם לתחום עיסוקם, הינה כדלקמן:

מספר עובדים ליום 31.12.2018	מספר עובדים ליום 31.12.2019	מחלקות/עיסוק
1	1	מנכ"ל החברה
6	6	כספים והנהלת חשבונות
3	3	שיווק
16	15	הנדסה
1	2	התחדשות עירונית ונכסים מניבים
1	1	מזכירות
28	28	סה"כ

לחברה אין תלות בעובד מסוים.

## 18.3. חוזי העסקה

ככלל, עובדי הקבוצה מועסקים בהסכמי העסקה אישיים עם החברה הקובעים את תנאי שכרם והעסקתם. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בין השאר, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים, תנאים סוציאליים אחרים והעמדת רכב לשימוש העובד.

התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה ברובה באמצעות הפקדות שוטפות על שם העובדים ברכישת פוליסות ביטוח מנהלים וקופות פנסיה. לחברה אין יתרת התחייבות ליום 31 בדצמבר 2019 שאינה מכוסה כאמור לעיל. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל.

## 18.4. מידע על נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים הקובעים את תנאי העסקתם בחברה, אולם, מספר מצומצם של עובדים בכירים מקבלים גם את משכורתם כנגד חשבוניות כדין. כל העובדים האמורים, זכאים, בין היתר, לכך שהחברה תפריש עבורם סכומים שונים לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה, לפי בחירתם ובנוסף זכאים לקרן השתלמות. עובדים אלו זכאים לרכב חברה. כל צד להסכם העבודה האישי רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב שתינתן מראש. תקופת ההודעה המוקדמת משתנה מעובד ולעובד והיא נעה בין חודש לבין שישה חודשים. חלק מהעובדים זכאים לפיצויי פיטורים נוספים מעבר לסכומים שהופקדו עבורם בביטוח מנהלים או בקרן פנסיה בהתקיים תנאים מסוימים. לפירוט אודות הסכמי ההעסקה והתגמול להם זכאים נושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח זה. במסגרת הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה מוסדר, בין היתר, מנגנון תגמול מבוסס יעדים בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה.

### 18.4.1. מדיניות תגמול

לאחר אישורי ועדת התגמול בישיבותיה מימים 25 בספטמבר ו-23 באוקטובר 2019 ודירקטוריון החברה ביום 23 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 2 בדצמבר 2019 מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידיי על כינוס אסיפה מיום 23 באוקטובר 2019 וכן דוח מידיי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 101-090147-2019-01-105675, בהתאמה).

לאחר אישורי ועדת התגמול בישיבותיה מימים 25 בספטמבר ו-23 באוקטובר 2019 ודירקטוריון החברה ביום 23 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 2 בדצמבר 2019 את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בחברה, אבני שוהם ייזום בע"מ<sup>117</sup>, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל, באמצעות מנכ"ל החברה המכהן, מר אבישי בן-חיים, לרבות הארכת כתב הפטור והשיפוי שהוענק למר אבישי בן חיים, לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי על כינוס אסיפה מיום 23 באוקטובר 2019 וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-090147 ו- 2019-01-105675, בהתאמה).

18.4.3. לפרטים נוספים בדבר תגמול נושאי משרה בגין שנת 2019, ראו פרטים לפי תקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) להלן.

18.4.4. לפרטים בדבר שינויים בדירקטוריון החברה ובמצבת נושאי המשרה במהלך שנת 2019 ראו תקנה 26 ו-26א בחלק ד' לדוח זה.

---

117 לפרטים נוספים בדבר בעלת השליטה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) להלן.

## 19. חומרי גלם וספקים

### 19.1. חומרי גלם

על פי רוב, החברה אינה מחזיקה במלאי של חומרי גלם, אולם לעיתים רוכשת החברה חומרי גלם ברכישה מוקדמת לפרויקטים בביצוע כהגנה מפני התייקרות המוצרים ובשל שיקולי מחיר, וזאת כנגד ביטחונות שמעמיד הספק.

### 19.2. ספקים

ספקיה העיקריים של החברה הינם קבלני הביצוע עימם מתקשרת החברה. הליך הקמת פרויקט מתחיל בדרך כלל בהתקשרות עם ספקי שירותים הנדסיים (מתכננים ומפקחים) ועובר אחר כך להתקשרות עם קבלני הביצוע. החברה בוחנת בכל פרויקט לגופו האם להתקשר בהסכם עם קבלן אחד ראשי "קבלן מפתח" לביצוע הפרויקט או לבצע את הפרויקט בניהול ביצוע עצמי. בהתקשרות עם קבלן מפתח מתקשרת החברה בהסכם פאושלי לביצוע עבודות הבניה, לפיו מתחייב הקבלן להקים את הפרויקט עד לגמר בתמורה לסכום קבוע מראש הצמוד, בדרך כלל, למדד תשומות הבניה. את התמורה בגין עבודות הבניה משלמת החברה לשיעורין בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע.

בהתקשרות עם קבלני המשנה מקבלת החברה, בדרך כלל, בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות, שטרי חוב או עיכבון להבטחת ביצוע וטיב העבודות שהזמינה.

כנגד התחייבויות הקבוצה בקשר לבניה, המסירה והבדק כלפי רוכשי יחידות הדיור קיימות התחייבויות מקבילות מצד קבלני הביצוע כלפי הקבוצה. החוזה הקבלני כולל התחייבות לביצוע תיקונים בתקופות הבדק ולפיצוי הקבוצה או רוכשי יחידות הדיור על כל נזק בקשר לליקויי הבניה בפרויקט או נזקים אחרים הנובעים מהפרת החוזה.

לפרטים בדבר ספקים מהותיים של החברה ראו סעיף 12.3 לעיל.

## 20. הון חוזר

20.1. לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ראו הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספיים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והבאורים הכלולים בהם.

20.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל כאמור, ראו באור 2ב לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (עיקרי המדיניות החשבונאית).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) בש"ח	נתונים לתקופה של 12 חודשים בש"ח	
431,910	(79,408)	352,173	נכסים שוטפים
395,512	(93,241)	301,270	התחייבויות שוטפות
36,398	13,833	50,903	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה של החברה להאריך ו/או לקבל הלוואות מבנקים ולהתקשר בהסכמי ליווי לפרויקטים לצורך פירעון התחייבויותיה והמשך פעילותה.

הערכות אלה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוססות על ניסיון הנהלת החברה מול המערכת הבנקאית על הנתונים והמידע שבידי החברה במועד הדוח, על הערכות החברה לקצב מכירות וגביה למחירי דירות לעלות עבודות הבניה למצב שוק הנדל"ן למגורים ועל עמידתה של החברה בהסכמי המימון בהם היא קשורה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מכפי שנצפה כתוצאה

משינוי במדיניות תכנונית והליכים סטטוטוריים, מירידה בביקושים ובמכירות בענף הנדל"ן מהפרות הסכמי הליווי והמימון מירידה בשווי נכסיה של החברה, מהמצב הכלכלי במשק לרבות קשיי מימון ומהקשחת מדיניות מתן הלוואות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 27 לחלק זה.

20.3. ההון החוזר הנובע מפעילות בניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. החברה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל, החברה מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדיור לפני תחילת ביצועו של שלב חדש.

#### 20.4. מדיניות מתן אחריות

בהתאם לחוק המכר (דירות), האחריות לטיב הבנייה מתחלקת לשתי תקופות: הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש והיא נמשכת בין שנה לשבע שנים על פי מהות הליקוי; השנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק למשך שלוש שנים נוספות.

במקרים בהם מתקשרת החברה עם קבלני מפתח המבצעים את הפרויקט, מקפידה החברה כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלן. במקרים בהם החברה הינה מנהלת הביצוע באמצעות קבלני משנה, חלה עליה האחריות לבדק ולתיקון ליקויים. יודגש, כי החברה נוהגת בהתקשרויותיה עם קבלני המשנה בפרויקטים השונים, לקבל, במרבית המקרים, בטחונות שונים, כגון ערבויות בנקאיות ו/או שטרי בטחון, להבטחת ביצוע וטיב העבודה שהזמינה החברה. כאמור, נכון למועד דוח זה עיקר הפרויקטים של החברה הינם בביצוע עצמי ולפיכך, היא נושאת באחריות לבדק ולתיקון ליקויים בכלל הפרויקטים של החברה נכון למועד דוח זה.

החברה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר את הצורך לביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת אחת לרבעון ובסיום פרויקט ומעודכנת במידת הצורך. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ההפרשה בגין גמר ואחריות טיב הבניה עומדת על סך של כ- 3,239 אלפי ש"ח. למיטב הבנתה של החברה ההפרשות אשר יצרה החברה בדוחות הכספיים בגין אחריות זו הינן נאותות.

#### 20.5. מדיניות אשראי

##### 20.5.1. אשראי ספקים

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים בדרך כלל לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום הממוצע עם מרבית הספקים הינם שוטף + 60-30 ימים, כאשר ממוצע ימי האשראי מספקים לשנת 2019 עמד על כ- 39 ימים. היקף האשראי הממוצע לשנת 2019 עמד על סך של כ- 25,060 אלפי ש"ח.

##### 20.5.2. אשראי לקוחות

בהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. רוכש יחידת דיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה תשלום מינימלי בסך השווה ל-15% ממחיר יחידת הדיור ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה לרוב בהצמדה למדד תשומות הבניה, כאשר כל התשלומים נפרעים בטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

#### 21. מימון

21.1. פעילות הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות, מאשראי בנקאי, מחברות הביטוח ומגיוס כספים מהציבור.

## 21.2. הסכמי ליווי

לפרטים בדבר הסכמי הליווי לפרויקטים של החברה, ראו סעיף 13 לעיל.

## 21.3. מסגרות אשראי והתניות פיננסיות

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה<sup>118</sup> מסגרת אשראי פיננסי מבנקים, בסך כולל של כ- 280 מיליון ש"ח, מתוכה נוצל ביום 31 בדצמבר 2019 סך של כ- 172 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח לקבוצה מסגרת אשראי פיננסי מבנקים בסך כולל של כ- 286 מיליון ש"ח מתוכו נוצל סך של כ- 138 מיליון ש"ח. על-פי הסכמי הליווי עם בנקים והסכמות לחברה יש אפשרות להגדיל את מסגרות האשראי מעת לעת על-פי תנאים הכתובים בהסכמי הליווי.

להבטחת התחייבויותיה של החברה לתאגיד בנקאי חתמה החברה על שיעבוד שלילי לפיו היא מתחייבת שלא לשעבד את נכסיה בשעבוד שוטף.

21.3.1. בחודש יוני 2012 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם בקשר לשירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה לפיו התחייבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

21.3.1.1. על החברה לעמוד בהון העצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה) ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין.

21.3.1.2. התחייבות שלא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה.

21.3.1.3. התחייבות לשעבוד שלילי לפיו היא מתחייבת שלא לשעבד לצד ג' כלשהו את נכסיה בשעבוד שוטף.

21.3.1.4. החברה התחייבה להודיע לבנק, זמן סביר מראש ובכתב, על כוונתה להתחייב כלפי צד שלישי כלשהוא, לרבות אך לא רק, במסגרת הנפקה, בהתחייבויות שיש או שעלול להיות בהן כדי להגביל, באופן כלשהו, את זכותה ליצור לטובת הבנק בטוחות אשר דרושות ו/או עשויות להידרש להבטחת אשראים ו/או שירותים בנקאיים קיימים ו/או צפויים ולהמציא לבנק את נוסחה של ההתחייבות כאמור לפני גיבושה הסופי.

21.3.1.5. יצוין, כי ביום 28 ביוני 2017 עדכנה החברה את ההתניות הפיננסיות בקשר לאשראי כאמור, כך שנוספה תניה פיננסית לפיה ההון העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 28 ביוני 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-054574).

21.3.2. להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כאמור לעיל נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 31.12.19
אמת מידה לטובת תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה	עמידה בהון עצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין)	20.62%
	הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.	כ- 128,187 מיליון ש"ח

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 31.12.19
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ד')	יחס הון החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין), לא יפחת מ- 14%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ- 16%, יוגדל שיעור הריבית ב-0.25% מעל שיעור הריבית השנתית.	24.14%
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), לא יפחת מ- 50 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 55 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב-0.25% מעל שיעור הריבית השנתית.	כ- 150,101 מיליון ש"ח
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ו')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	25.58%
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 65 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 70 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	כ- 150,101 מיליון ש"ח
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ז')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	25.58%
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 75 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 80 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	כ- 150,101 מיליון ש"ח
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ח')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו לאחר תאריך המאזן
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 90 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 95 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	

#### 21.4. הלואות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ושיעורי הריבית

##### 21.4.1. אשראי בר דיווח :

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
היקף ההלוואה הכולל ליום 31.12.2019	כ- 130,457 אלפי ש"ח	כ- 23,509 אלפי ש"ח
לוח הסילוקין	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים
הריבית המשולמת	פריים + 0.8%-1%	פריים + 0.8%-3%
מנגנון ההצמדה	אין	אין
בטוחות	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה בפרויקטים לטובת בנק לאומי; התחייבות לשיעבוד שלילי לפיו החברה מתחייבת שלא לשעבד לצד ג' כלשהו את נכסיה בשעבוד שוטף.	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה בפרויקט אור עקיבא לטובת הפניקס.
מגבלות החלות על התאגיד להלוואה	א) עמידה בהון העצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ- 15% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה) ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין. ב) לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה.	אין
מנגנון Cross Default	אין	אין
תנאים למימוש האשראי	אין	אין

האשראי המפורט לעיל הינו אשראי בר דיווח בשל היקפו המצטבר וכולל אשראי בגין הפרויקט אור-עקיבא.	האשראי המפורט לעיל הינו אשראי בר דיווח בשל היקפו המצטבר וכולל אשראי כללי וכן אשראי בגין הפרויקטים פרדסיה, קדימה צורן כפר יונה ובאר יעקב.	
---	--	--

21.4.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 170 מיליון ש"ח.

21.4.3. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 2.3 מיליון ש"ח.

#### 21.5. הנפקת אגרות חוב

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרות ד' - ח') שהנפיקה החברה, ראו חלק ג' בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן, באור 17 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בחלק ג' להלן ותקנה 10ג' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.

#### 21.6. פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ה')

ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור, אשר בוצע ביום 29 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 11 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 108498-01-2019) וכן בחלק ג' סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן ובאור 17ג' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

#### 21.7. תכניות רכישה עצמית

לפרטים בדבר תכניות רכישה עצמית שאימצה החברה לאגרות החוב של החברה, ראו סעיף ג' 3.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן וכן באור 17ב', 17ג' ו-17ח' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

#### 21.8. תשקיף מדף

ביום 30 באפריל 2017, פרסמה החברה תשקיף מדף, נושא תאריך 1 במאי 2017 (להלן: "תשקיף המדף"), מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב של החברה, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתונפקנה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

ביום 2 במאי 2019 קיבלה החברה הודעה מרשות ניירות ערך על החלטתה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 30 באפריל 2020. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, תשקיף מדף של החברה מיום 30 באפריל 2017 ודוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2019 (מס' אסמכתאות: 044145-01-2017 ו-042748-01-2019, בהתאמה).

## 21.9. ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע

### 21.9.1. ערבויות חוק מכר

על-פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות), נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכש דירה. ערבויות אלה מבטלות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. להלן היקף ערבויות חוק המכר באלפי ש"ח:

חברה	רוטשטי ין נדל"ן	רוטשטיין בשרון	רוטשטיין באר יעקב	גולומב-8 עסקה משותפת (חלק יחסי)	רוטשטיין ייזום	סה"כ
נכון ליום 31.12.2019	258,614	9,486	207,756	6,833	59,177	541,866
נכון למועד פרסום הדוח	264,858	13,680	236,665	6,833	62,604	584,640

### 21.9.2. ערבויות ביצוע וערבויות כספיות

במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. בתאריך 31 בדצמבר 2019 ונכון למועד פרסום הדוח מסתכמות הערבויות בסכום כולל של כ- 542 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 258 מיליון ש"ח ברוטשטיין נדל"ן בע"מ).

## 21.10. שעבודים

21.10.1. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה, כמפורט בסעיף 13 לעיל, מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרויקט הרלוונטי לרבות שעבוד המקרקעין עליו מוקם הפרויקט; לשעבד את מלא זכויות החייבים בגין חוזה המכר; להמציא לבנק את החוזים עם הקבלנים; לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו; לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט; לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק; וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

21.10.2. לפרטים בדבר התחייבויות החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') ראו סעיף ג' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ב' להלן. לפרטים נוספים אודות תנאי השעבוד ראו באור 17 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בחלק ג' להלן.

## 22. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 20 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

## 23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה נדרשת, בין היתר, במסגרת ההיתרים להקמת הפרויקטים, לעמוד בדרישות ובתנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד, המוסדרים, בין היתר, במסגרת תב"ע ו/או היתרי בנייה. במסגרת זו, הרשויות הרלוונטיות (הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) רשאיות לדרוש מהחברה לבצע פעולות לאיתור ולטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה (בין אם לצרכי מגורים ובין אם לצרכים אחרים), וזאת על חשבון היזם. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אלו אין בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות. עם זאת קיימים מקרים בהם דרישה סביבתית עלולה לגרום פגיעה מסוימת בפעילות החברה.

בתחום ביצוע עבודות בנייה, נדרשת החברה לעמוד בדרישות תקנים ודינים הקשורים לאיכות הסביבה, כגון החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו ביחס למניעת מטרדים ומפגעים ובכלל זה מפגעי רעש (בין היתר, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979); הוראות חוק המים, התשי"ט-1959 והתקנות מכוחו, האוסרות לגרום זיהום מים ובכללן זיהום מים שמקורו בזיהום קרקע מכל מקור שהוא; הוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, האוסרות על השלכת פסולת רעילה בקרקע ברשות הרבים. כן כפופה החברה להוראות שונות במהלך ביצוע עבודות הבניה על פי הסכמים עם מזמיני עבודה ו/או היתרי הבניה ולעמידה בדרישות לעניין שמירה על איכות הסביבה, בהתאם להוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכנות מעת לעת. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור, אינן מהותיות לחברה.

להערכת החברה, נכון למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בקבוצה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על הקבוצה. כמו כן, החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור באיכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו ולא הייתה צד להליך כאמור במהלך שנת הדוח.

מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

נכון למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

#### 24. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, חוק המכר על תקנותיו, דיני התכנון והבניה, פיקוח מוניציפאלי, החלטות רמ"י והסכמי התקשרות עם רמ"י, רישום קבלנים וכיוצא באלו. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות בהם מחויבת החברה בתחום פעילות זה:

##### 24.1. חקיקה ותקינה בתחום הבניה

החל משלב התכנון של פרויקט בניה ועד לשלב השלמת הבניה ומסירת החזקה בו, כפופה הקבוצה לחוקי התכנון והבניה על תקנותיהם, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה והוצאת כל האישורים הנדרשים לאכלוס.

ההליכים המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על-פיו הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון וגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם.

במהלך הבניה, כפופה החברה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים. התקנים מפורסמים על-ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת התקשוריותה עם הקבלן המבצע, מסבה הקבוצה את האחריות כאמור לקבלן המבצע, ומבקרת את עמידת הקבלן המבצע בתקנים הרלוונטיים.

##### 24.2. חקיקה ותקינה בתחום מכר יחידות דיור- חוק המכר (דירות)

ככלל, בהתקשוריותה עם רוכשי דירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת בקשר עם הבניה ולליקויים אפשריים שהתגלו.

על-פי הסכמים עליהם חותמת הקבוצה היא אחראית, על-פי רוב, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות)) בגין ליקויי בניה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר (דירות) ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הקונה, או מעת מסירת הנכס למזמין, וכן בתקופת האחריות

שהינה תקופה בת שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק. יצוין, כי הקבוצה, במסגרת התקשרויותיה עם הקבלן המבצע בשיטת "מפתח" או קבלני המשנה, מסבה את האחריות כאמור לקבלן המבצע, ובכך מקטינה את חשיפתה במקרים של תביעות דיירים בגין ליקויי בניה.

#### 24.3. חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

חוק זה מטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי רשות מקרקעי ישראל. חוק המכר תוקן באופן שהחיל חובות נוספות על המוכר. בין היתר נקבע כי לא ניתן לקבל מהקונה סכום העולה על 7% ממחיר הדירה מבלי לתת לרוכש בטוחה הקבועה בחוק (לעומת 15% בעבר). כן נקבע, כי על המוכר ליידע בכתב את הקונה במקרה בו לא ניתן ליווי פיננסי לפרויקט וכן זכותו של הרוכש לקבל בטוחה על פי החוק. בנוסף, נקבע הסדר לפיו תשלום התמורה לחשבון הליווי של הפרויקט יבוצע באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה בלבד. במסגרת התיקונים אף נקבעה חובת דיווח של המוכר לגורם ממונה על ידי השר, אודות חתימת הסכמי מכר ואף נקבעו סנקציות פליליות בגין אי עמידה בדרישות החוק.

#### 24.4. חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן: "חוק רמ"י")

חלק מנכסי הנדל"ן בהם יש לחברה זכויות נמצאים בבעלות מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח באמצעות רמ"י, והם מוחכרים לחברה בהסכם חכירה ו/או בהסכם פיתוח. לפיכך, חלות על זכויות החברה במקרקעין האמורים הוראות שונות בהתאם להסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בחוזים עם רמ"י. החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה.

נכון למועד הדוח נמצאות בהליכי חקיקה רפורמות בחוק התכנון והבניה וברשות מקרקעי ישראל אשר מטרתן הסרת חסמים בשוק הנדל"ן והקלה על הליכי תכנון ובניה ושיווק של קרקעות. יצוין, כי אין באפשרות החברה להעריך מה תהיה תוצאתם הסופית של הליכי החקיקה האמורים ואם הם יאושרו.

#### 24.5. תיקון 115 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

במהלך חודש מרס 2017 אושר בכנסת תיקון 115 לחוק התכנון והבניה בסוגיית החיוב בהיטל השבחה, הקובע כי על בקשות להיתרי בנייה בפרויקטי תמ"א 38 אשר הוגשו לאחר 22 במרס, 2017 יחול היטל השבחה בשיעור של 25% (במקום 50%) מההשבחה הנובעת מתוספת בניה בשיעור של עד קומה טיפוסית מעבר ל- 2.5 הקומות המותרות להוספה לפי תמ"א 38, כאשר לרשות המקומית שיקול הדעת אם להפחית במחצית נוספת (דהיינו לשמינית) את סכום ההיטל.

#### 24.6. אישורי רשויות

בסיומן של עבודות בנייה, על החברה לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לאכלוס ומסירה ללקוחות.

#### 24.7. חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית אגרות, היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח.

#### 24.8. שיעור מס המקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או למכירה של מקרקעין ולפיכך נושאת, מעת לעת, בחבויות שונות בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות מכוחם.

#### 24.9. רישוי קבלנים

נושא זה מוסדר על ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישוי קבלנים") והתקנות אשר הותקנו על פיו. כחברה יזמית, אחריות החברה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

החברה רשומה החל משנת 1983 ברישומי רשם הקבלנים, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים. על-פי רישומי רשם הקבלנים החברה מסווגת בסיווג ג-5 בענף 100 (בניה) כקבלן הרשאי לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל משנת 1987. כמו כן רוטשטיין בשרון מסווגת בסיווג ג-5 בענף 100 (בניה) כקבלן הרשאי לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל.

#### 24.10. בטיחות בעבודה

החברה מקפידה לעמוד בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 ובחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה. החברה שוכרת שירותיו של מנהל בטיחות לכלל הפרויקטים ומקיימת נהלי בטיחות מחמירים החלים על כל הפונקציות באתרי הבניה: קבלנים, יועצים, ספקים, מנהלי עבודה ועובדים בשטח. כמו כן, מעסיקה החברה עוזר מנהל בטיחות בכל אתר.

#### 24.11. תקינה ובקרת איכות

לחברה אישור ממכון התקנים הישראלי כי מערכת ניהול האיכות של החברה עומדת בדרישות התקן הבינלאומי של ISO 9001/2000 בתחום פעילותה.

ISO 9001 היא סדרת תקנים בינלאומיים לניהול איכות בתעשייה ובשירותים. הסדרה כוללת מספר תקנים המגדירים דרישות ברמות שונות ממערך הבטחת איכות של ספק השירות, כאשר רמת השירות נקבעת לפי השירות וטכנולוגיות המוצר.

מדי שנה נבדקת החברה בדיקה שנתית על ידי מכון התקנים ועד כה חודש התקן מדי שנה. התקן הוטמע בחברה והחברה פועלת לפי התקן ומעדכנת אותו בהתאם לנהלים שהוטמעו. החברה מקיימת את נוהלי הבדיקה, הבחינה והבקרה כפי הנדרש על-פי התקן, כולל נוהל פעולה מתקנת ומונעת ובדיקה פנימית שנתית מעבר לבדיקה על-ידי מכון התקנים.

#### 25. הסכמים מהותיים

25.1. ביום 23 בינואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של חברה העוסקת ביזמות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל-אביב, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.26 לעיל.

25.2. ביום 10 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בבאר יעקב בשטח של כ-12 דונם, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.24 לעיל.

25.3. ביום 12 במרץ 2020 התקשרה החברה בהסכם מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין בשטח של כ-27 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון, לפרטים נוספים ראו סעיף

#### 26. הליכים משפטיים

לפרטים ולתיאור ההליכים המשפטיים שהוגשו נגד החברה ראו באור 25ה' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

היעד המרכזי של הקבוצה הינו המשך הגדלת היקף פעילותה באמצעות הגדלת מלאי המקרקעין אשר בבעלותה ומכירתו.

החברה בוחנת באופן שוטף את מחירי הביצוע והכדאיות הכלכלית בניהול בנייה עצמי לעומת ביצוע באמצעות קבלן מפתח.

החברה תמשיך בתקופה הקרובה בהשלמת הקמת הפרויקטים אותם היא מבצעת וכן תחל בביצוע הפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון. בנוסף, תפעל החברה לניצול הזדמנויות בשוק הנדל"ן במקביל לצמיחה הכלכלית במשק. החברה תמשיך להתמקד בבניה באזורי הביקוש במרכז הארץ ובירושלים ולמכור דירות למעמד הבינוני-גבוה. בכוונת החברה להגיע להיקף ביצוע של כ-15 עד 20 פרויקטים במקביל דבר אשר תואם את יכולת הניהול של החברה תוך חסכון בהוצאות תקורה. בנוסף, בשל הביקוש הגובר לקרקעות החברה מפתחת זרוע שתתמקד באיתור פרויקטים של התחדשות עירונית, פינוי בינוי ותמ"א 38 ובכלל זה, בין היתר, החברה בוחנת שיתופי פעולה עם חברות אחרות בענף ומקדמת כניסה לפרויקטים נוספים של התחדשות עירונית באזורי הביקוש וכן פרויקטים של תמ"א 38/2, שנכון למועד פרסום הדוח טרם הבשילו.

תחומים נוספים עליהם שוקדת החברה הינם תכנון מיטבי של הדירות כך שתיבנינה ברמה גבוהה תוך שימת דגש על תכנון פונקציונאלי וכן בניית מרכזים מסחריים שכונתיים והשכרתם כנדל"ן מסחרי מניב.

החברה צופה כי תחום הבניה הירוקה יתפתח בשנים הקרובות לפיכך החברה בונה ע"פ תקן 5281 ("בנייה ירוקה") בפרויקטים אותם היא מבצעת. כמו כן החברה מעמיקה את אחיזתה בתחום הנדל"ן היזמי לשימושים מסחריים ובכוונתה להתמקד בשנה הבאה בפיתוח הקרקעות שבבעלותה בתחום זה ובתחום פינוי בינוי ותמ"א 38/2.

יצוין, כי החברה החלה בפיתוח תחום נדל"ן מניב, תוך התמקדות במרכזים מסחריים שכונתיים הממוקמים בשטחי הפרויקטים אותם בונה החברה למגורים, כאשר נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בנכס מסחרי אחד אשר מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כמבנה מניב בהקמה עליה מתכוונת החברה להקים מרכז מסחרי ולהשכירו, כמפורט בסעיף 13.23 לעיל, ארבע קרקעות לנדל"ן מסחרי אשר מוצגות בספרים כמלאי ומיועדות להקמת מרכזים מסחריים, כמפורט בסעיפים 13.4, 13.13 ו-13.14 לעיל, וכן אופציה לרכישת זכויות בקרקע נוספת, כמפורט בסעיף 13.22 לעיל.

**הערכות החברה ביחס ליעדיה ולאסטרטגיה העסקית שלה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחזיות והערכות החברה המתבססות על נתונים הקיימים בחברה נכון לתאריך הדוח, ניסיונה של הקבוצה בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים ועל הערכות ביחס למצב הכלכלי במשק אשר מתבססות על נתונים שפורסמו על ידי משרד הבינוי ובנק ישראל. הערכת החברה עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי היה ויחול שינוי, בין היתר, במצב הבטחוני ו/או במצב הכלכלי בישראל ו/או בקצב התקדמות הפרויקטים של החברה ואפשרויות החברה ביחס לפרויקטים חדשים ו/או באפשרויות המימון שיעמדו לחברה.**

נכון למועד פרסום הדוח לחברה אין תכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה אשר החברה החליטה לבצען במהלך השנה הקרובה, למעט כמפורט בסעיף 27 לעיל.

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

## 29.1. סיכוני מקרו

### 29.1.1. האטה כללית בשוק הישראלי

הביקושים וההיצעים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מהתפתחויות ומגמות מקרו-כלכליות בארץ העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעליה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות. כמו-כן, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה למגורים, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, אשר מצמצם את הכניסה לפרויקטים חדשים, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. כן, גל נוסף של מחאה חברתית על רקע מחירי הדור, עשוי להביא, בין היתר, להאצת קצב הפשרת קרקעות בבעלות המדינה לבנייה למגורים, לשינויים נוספים במדיניות המיסוי על נדל"ן ולהגברת התחרות בענף הנדל"ן למגורים, ועשוי כפועל יוצא להביא להאטה בקצב מכירת דירות ולירידה במחירן.

### 29.1.2. המצב בכלכלה העולמית

התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על נזילות החברה, שווי ההון העצמי והנכסים שלה, יכולתה לממש את נכסיה, מצב עסקיה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה), יכולתה לחלק דיבידנדים ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

### 29.1.3. סיכון ריבית

החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים ובאמצעות אגרות חוב שקליות.

שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים. במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת החברה הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. כמו כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתה להשלמת הרכישה. בשנת 2019 סביבת הריבית בישראל המשיכה להיות נמוכה [חברה- להוסיף עדכון בנוגע לשינויים בריביות]. נכון למועד הדוח, שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 0.25%.

### 29.1.4. שינויים במדד תשומות הבניה

החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה המשפיעים על עלויות ביצוע פרויקט בניה ועל הרווח הצפוי בפרויקט. מאידך, החברה נוהגת להצמיד את התקבולים מלקוחותיה למדד תשומות הבניה ובכך למזער את החשיפה של החברה לשינויים אלו. בשנת 2019 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 1.06%.

הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייכרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים (בעיקר אבן) וכן לגרום למחסור זמני בכוח אדם. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה לגרום להאטה בענף הבנייה למגורים עד כדי עצירת המכירות, ולירידה בביקוש לנכסים מניבים.

## 29.1.6. התפשטות נגיף הקורונה

בהתאם למפורט בסעיף 8.1 לעיל, התפשטות נגיף הקורונה עלולה להביא לפגיעה משמעותית בפעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן פגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כן עשויות להיות השפעות על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין ומוצרים מיובאים נוספים, הנדרשים לבנייה וכן להיעדרות ו/או מחסור של הון אנושי, ובכלל זה, עובדים באתרי הבניה של החברה אשר עלולים לעכב ואף למנוע השלמתם של פרויקטים והתחלתם של פרויקטים חדשים, ובכך להביא לעיכובים במסירת הדירות לרוכשים ו לגידול בעלויות ההקמה של הפרויקטים. בנוסף, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על יכולת החברה לגייס הון וחוב בבורסה, ככל שתצטרך, ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה בבורסה או באמצעות מקורות אשראי נוספים. כל אלה אם יתממשו, כולם או חלקם, עלולים להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה לרבות באופן מהותי.

## 29.2. סיכונים ענפיים

## 29.2.1. תלות במקורות מימון וגיוס אשראי בנקאי

הקבוצה מממנת את פעילותה, בין השאר, באמצעות אשראי בנקאי ושוק ההון.

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, יזמי נדל"ן, קבלנים ורוכשי דירות, ללא קשר לעתות משבר והקשחת תנאי המימון, המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדיור בישראל והחשש מפני אי יציבות של המערכת הבנקאית, הקשיח בנק ישראל את מדיניותו והגביר את פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים בישראל בענף הנדל"ן (פעולות אשר, בין היתר, עשויות לגרום לצינון שוק הנדל"ן)<sup>119</sup>. בעקבות כך, העלו הבנקים במקרים מסוימים את דרישות הסף לזימים במתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש). בנוסף, הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים כאמור לעיל, עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנוטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות

119 יצוין, כי במסגרת הקשחת מדיניות בנק ישראל כאמור, בין היתר, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2013 הוטלו על הבנקים מגבלות במתן הלוואות לדיור, וביניהן איסור מתן הלוואות לדיור כאשר שיעור ההחזר החודשי מתוך ההכנסה החודשית של הלווה עולה על 50%; איסור מתן הלוואות לדיור בהן היחס בין חלק ההלוואה בריבית משתנה לבין סך ההלוואה עולה על שליש (כ-33.33%); ואיסור מתן הלוואות לדיור עם תקופה לפירעון סופי העולה על שלושים (30) שנים. כן, ברבעון הרביעי של שנת 2012 עלה ההון העצמי הנדרש מרוכשי דירות לשם נטילת משכנתה, אשר עומד, נכון למועד הדוח, על 50% לרוכשי דירות להשקעה, 25% לרוכשי דירה ראשונה ו-30% ביחס ליתר הרוכשים שאינם נמנים על אחת הקטגוריות האמורות.

המשכנתאות שלהם), וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עשויה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן. נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה.

#### 29.2.2. זמינות כוח אדם

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע למדינות איתן חתמה מדינת ישראל על הסכם דו-צדדי בלבד) ולאור תלות היתר שפיתח הענף בעובדים הזרים נוצר מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים וכן על עלות העבודות של החברה.

#### 29.2.3. מדיניות הממשלה בנושאי בניה

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן". בנוסף, נוקטים הממשלה, רשות מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

#### 29.2.4. זמינות קרקעות

כניסתה של רוטשטיין לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י.

#### 29.2.5. חוסנם הפיננסי של ספקים

הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה (קבלני ביצוע) אשר הינם הספקים העיקריים של רוטשטיין, עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן מבצע טרם השלמת בניית הפרויקט.

#### 29.2.6. זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים בענף הנדל"ן.

#### 29.2.7. גורמים רגולטוריים ורשויות

שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את החברה להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. שינויים רגולטוריים כגון עלייה במס רכישה והפחתה או פטור במס שבח עלולים לגרום לירידה בהיקף הביקושים לדירות מגורים, להורדת מחירים וכן לפגיעה בענף הנדל"ן.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות בבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים.

## 29.3. סיכונים מיוחדים

### 29.3.1. ליקויי בנייה

אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, הדבר עשוי להשפיע לרעה על רווחיותה של רוטשטיין ועל המוניטין שלה לאור התחייבותה באחריות בהתאם לחוק המכר תשכ"ח-1968 לתיקוני בדק ואחריות.

### 29.3.2. אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים

אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים במשך תקופה משמעותית (בין אם מאילוצים תזרימיים, האטה כלכלית במשק, מדיניות ממשלה לעניין שיווק קרקעות, עלייה במחירי בניית פרויקטים וקישור בזמנים מקורות המימון ועלותם ובין אם מסיבה אחרת), עלולה לגרום, בעיקר בטווח הארוך, לצמצום בהיקפי פעילותה של רוטשטיין ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו, סיכונים פיננסיים וסיכונים ענפיים, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה – השפעה גדולה, בינונית וקטנה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילותה של הקבוצה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			<b>סיכונים מקרו</b>
		V	האטה כלכלית בשוק הישראלי
	V		המצב בכלכלה העולמית
		V	סיכון ריבית
	V		שינויים במדד תשומות הבנייה
	V		מצב ביטחוני
	V		התפשטות נגיף הקורונה
			<b>סיכונים ענפיים</b>
		V	תלות במקורות מימון וגיוס אשראי בנקאי
	V		זמינות כוח אדם
	V		מדיניות הממשלה בנושאי בניה
	V		זמינות קרקעות
	V		חוסנם הפיננסי של ספקים
	V		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם
		V	גורמים רגולטורים ורשויות
			<b>סיכונים מיוחדים</b>
	V		ליקויי בנייה
		V	אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים

\* \* \*

## **חלק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, הנו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. למונחים המובאים במסגרת דוח הדירקטוריון תהינה המשמעות הרשומה לצידם בסעיף 1 לפרק א' לדוח זה.

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

#### 1. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה שהסתיימו בשנת הדוח:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2019 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 25.3.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2019 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.12.2019 (ב-%) <sup>1</sup>
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ד' <sup>2</sup>	77.5%	112	90	90	90	158	100%
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ב' <sup>2</sup>	53%	100	53	53	53	56	100%
<b>סה"כ</b>		<b>212</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>214</b>	

#### 2. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 31 בדצמבר 2019:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2019 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 25.3.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2019 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.12.2019 (ב-%) <sup>1</sup>
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ה' <sup>3</sup>	77.5%	132	108	101	105	182	87%
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ו' <sup>4</sup>	77.5%	78	56	27	33	51	16%
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ג' <sup>1</sup>	53%	97	51	50	51	55	99%
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ד' <sup>1</sup>	53%	174	92	33	43	37	40%
כפר יונה "מדורגי רוטשטיין" שלב א'	100%	108	108	101	104	150	99%
אור עקיבא "שמורת רוטשטיין"	100%	186	186	177	182	222	98%
רמת גן - תש"י	100%	47	26	12	15	25	13%
פרדסיה - שלב א'	100%	66	66	19	22	40	17%
<b>סה"כ</b>		<b>888</b>	<b>693</b>	<b>520</b>	<b>555</b>	<b>762</b>	

1 שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.

2 פרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי מוחזק ע"י נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"). ביום 6 בספטמבר 2019, חתמה השותפות על הסכם לרכישת זכויות בשותפות של אחד השותפים אשר החזיק 25% בשותפות (להלן: "השותף היוצא"), לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידים מיום 8 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-093661). לאחר רכישת חלקו של השותף היוצא כאמור, מוחזקת השותפות ע"י ד.רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בשפלה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה, ב-53% ו-47% בשותפות, בהתאמה. יצוין, כי הפירוט אודות פרויקט כרמי הנדיב כאמור אינו כולל כ-13,800 מ"ר מסחרי וכ-13,200 מ"ר משרדים (שטח עיקרי).

3 כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ-22.5% ממניות החברה.  
4 יובהר כי הסכם ליווי בנקאי וכן היתר בניה התקבל/נחתם, לפי העניין, למועד זה רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (78 יח"ד מתוך 156 יח"ד בפרויקט באר יעקב - שלב ו' כאמור) (להלן: "שלב ו'1"). לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידים מתקן מיום 20 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-100284).

3. להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כעתודות קרקע, וטרם החל שיווקם נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כדלקמן:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2019
פינוי בינוי בת ים	50%	137	57	בתכנון
פרדסיה שלב ב'	100%	44	44	בתכנון
פינוי בינוי רמת השרון	100%	180	90	בתכנון
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ה'	53%	208	110	בתכנון
טירת כרמל <sup>5</sup>	75%	296	222	בתכנון
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו' 2 <sup>3</sup>	77.5%	78	56	בתכנון
קדמת נתניה <sup>6</sup>	100%	120	120	בתכנון - טרם הושלמה העסקה
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב קוטג'ים <sup>2</sup>	77.5%	62	47	עתודות קרקע
כרמי הנדיב - ק.מלאכי יתר השלבים	53%	2,326	1,233	עתודות קרקע
מדורגי רוטשטיין כפר יונה שלב ב'	100%	18	14	עתודות קרקע
בית שמש - מגורים <sup>7</sup>	100%	640	345	עתודות קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש – מסחר <sup>6</sup>	100%	זכויות של כ- 10,000 מ"ר עיקרי לבניית שטחי מסחר	עתודות קרקע (תב"ע בתוקף)	
גבעת זאב <sup>8</sup>	100%	אין תב"ע	עתודות קרקע - טרם הושלמה העסקה	
באר יעקב <sup>9</sup>	100%	אין תב"ע	עתודות קרקע - טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה	
אשדוד-מגורים <sup>10</sup>	100%	192	192	בתכנון - טרם מומשה האופציה (תב"ע בתוקף)
אשדוד-מסחר ותעסוקה <sup>9</sup>	100%	4,000 מ"ר	4,000 מ"ר	בתכנון - טרם מומשה האופציה
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – שטח מסחרי <sup>11</sup>	77.5%	זכויות של כ- 1,815 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי מטה יהא כ- 1,100 מ"ר	עתודות קרקע	
כרמי הנדיב - ק.מלאכי – שטח מסחרי ומשרדים	53%	זכויות של כ- 7,314 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי וכ- 6,996 מ"ר שטחי משרדים (חלק החברה)	עתודות קרקע	
<b>סה"כ</b>		<b>4,301</b>	<b>2,530</b>	

- 5 כולל חלק השותף המוזיק כ- 25% ממניות החברה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בטירת כרמל ראו סעיף 15.3 בחלק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 3 בחלק א' לדוח זה.
- 6 ביום 17 בנובמבר 2019 התקיים אחד מן התנאים המתלים, לפיו ניתן תוקף לתב"ע חדשה כך שתאפשר בנייתן של 120 יח"ד במקרקעין בשטח כולל של כ-22.4 אלף מ"ר. יובהר, כי נכון למועד דוח זה, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה אך החברה פועלת להשלמת העסקה מול בעל הקרקע. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, סעיף 13.3 לחלק א' לדוח התקופתי.
- 7 הסכם רכישת המקרקעין בבית שמש נכנס לתוקף ביום 15 במאי 2019. בנוסף לאמור, נקבע בהסכם, כי המוכר יפעל להגדלת מספר יח"ד שיבנו על המקרקעין לכ-1,000-900 יח"ד, בהתאם להוראות התב"ע המאפשרות הגדלה כאמור (להלן: "בקשת ההגדלה"). ככל שלא תאושר בקשת ההגדלה כאמור או שתאושר בשיעור מופחת, החברה תבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת או בהתאם לבקשת ההגדלה שאושרה בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בבית שמש ראו, סעיף 15.4 בחלק א' לדוח התקופתי.
- 8 רכישת המקרקעין בגבעת זאב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ- 200-180 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בגבעת זאב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 7 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2018-01-128949).
- 9 רכישת המקרקעין בבאר יעקב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, מימוש האופציה והתקשרות בהסכם רכישה ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ- 180 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת האופציה בבאר יעקב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 10 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049281).
- 10 ביום 13 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה בהסכם אופציה (בלעדית ובלתי חוזרת) לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד, לתקופה של 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "האופציה"). לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה כאמור והסכם הרכישה אשר יחתם עם הודעת מימוש האופציה (אשר נוסחו מצורף להסכם האופציה) ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083956).
- 11 נכון למועד הדוח, החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בשטח המסחרי בכ-1,400 מ"ר עיקרי נוספים (סה"כ כ-3,300 מ"ר עיקרי) כאשר חלק החברה לאחר ההגדלה כאמור יהא כ-1,100 מ"ר. ביום 15 באוגוסט 2017 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי למכירת 55% מחלקה בשטח המסחרי, לפרטים נוספים בדבר מכירת הזכויות ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 15 באוגוסט, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-070720) וכן דוח מיידי מיום 29 בספטמבר, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-086194).

4. **להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמבנה מניב בהקמה,**

**נכון ליום 31 בדצמבר 2019:**

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2019
קדימה צורן "רמת אמיר"	100%	שטח של כ-5,000 מ"ר עיקרי בו יוקם מרכז מסחרי	מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

בהמשך לאמור בסעיף 29 בחלק א' לדוח זה, בדבר זרוע שמפתחת החברה שתתמקד באיתור פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) ובהמשך למפורט בסעיף 15.5 בחלק א' לדוח זה בדבר התקשרות החברה עם אנשי העיר בע"מ (להלן: "אנשי העיר"), העוסקת ביזמות וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל אביב, להלן פירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר אשר קיבלו את אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה<sup>12</sup> ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע ואשר נכון למועד דוח זה אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה<sup>13</sup>:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2019
קליי 18 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בהקמה, החל השיווק
מלצ"ט 3 תל אביב (תמ"א 38/1)	51%	9	2	בהקמה, החל השיווק
קצנלסון 7 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	25	5	בהקמה, החל השיווק
מודליאני 10 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	20	5	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
סוטיץ 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	13	3	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
רמז 19 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	21	5	בתכנון – אחרי ועדה
זיבוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בתכנון – אחרי ועדה
פנקס 11-13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	49	12	בתכנון – אחרי ועדה
בצלאל 1 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	18	5	בתכנון – אחרי ועדה
מוזיר 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	25	6	בתכנון – אחרי ועדה
רמז 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בתכנון – 80% חתימות
עמוס 10-12 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	17	4	בתכנון – 80% חתימות
מיכה 19-21 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	35	8	בתכנון – 80% חתימות
אנטקולסקי 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	17	5	בתכנון – 80% חתימות
זכרון יעקב 12 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	21	5	בתכנון – 80% חתימות
סה"כ		342	83	

5. **אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי**

לפרטים נוספים בדבר שינויים או אירועים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, ראו חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

6. **מצב כספי**

**תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה**

היקף המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך כולל של כ- 685 מיליון ש"ח לעומת סך כולל של כ- 664 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. להלן ריכוז נתוני דוח המאזן, באלפי ש"ח:

12 אישור ועדה מקומית להיתר הינו אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים, שלאחר עמידה מלאה בהם יתקבל היתר הבניה לפרויקט.  
13 הערכות החברה כאמור בדבר פרויקטים של אנשי העיר, השלמת החתימות הנדרשות לכל פרויקט, קבלת היתר לכל פרויקט כאמור ומספר יח"ד בכל פרויקט (לרבות חלק החברה), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, איך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, דוגמת שינויי רגולציה בקשר עם התחדשות עירונית, שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או בתחום ההתחדשות העירונית ו/או במצב הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 31 בחלק א' לדוח זה.

הסבר	ליום 31 בדצמבר				
	שיעור מסך מאזן	2018	שיעור מסך מאזן	2019	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)	(ב-%)	(באלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	68.8%	456,788	63%	431,910	עיקר הנכסים השוטפים מורכבים ממלאי בניינים ודירות למכירה. עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בסעיף המלאי המיוחס להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב וכן מקיטון בסעיף חייבים ויתרות חובה הנובע מחלוקת דיבידנד למיעוט אשר קיזז את יתרת ההלוואה למיעוט ומקיטון ביתרות מע"מ לקבל שהוחזרו לתקופה בתקופת הדוח. לפרטים נוספים בדבר ההלוואה לבעלי מניות המיעוט בבאר יעקב ראו ביאור 17א(1) בדוחותיה הכספיים של החברה.
נכסים לא שוטפים	31.2%	207,443	37%	253,482	הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת עסקת אנשי העיר הכוללת מתן הלוואה לחברת אנשי העיר, מהשלמת רכישת הקרקע בפרדסיה, בגין מקדמות ע"ח מקרקעין בעקבות רכישת אופציות והלוואה שניתנה למקרקעין בבאר יעקב ואשדוד ובגין התחלת ההקמה של המרכז המסחרי בקדימה צורן.
סה"כ נכסים	100%	664,231	100%	685,392	
התחייבויות שוטפות	55.5%	368,561	57.6%	395,512	עיקר ההתחייבויות השוטפות נובעות מאשראי מתאגידים בנקאיים ומחלויות שוטפות של אגרות החוב. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2018, נובע מהלוואה שהתקבלה משותפות כלולה, לפרטים נוספים ראו ביאור 11ב(2) לדוחותיה הכספיים של החברה (להלן: "הלוואה מנחלת אש"ר"), מגידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בעקבות מיון לחלויות שוטפות של אגרות החוב סדרה ו' והנפקת אגרות החוב סדרה ז', מגידול בהתחייבויות למוכרי מקרקעין בעקבות רישום התחייבות לשירותי בניה עם קבלת היתרי בניה בפרויקט תש"י בר"ג ובאר יעקב שלב ו'1 ומגידול בסעיף הזכאים ויתרות זכות בגין חובות למע"מ ומס הכנסה. מנגד, חל קיטון בסעיף הספקים בעקבות סיום שלב ד' בבאר יעקב, סיום 2 מתוך 3 בניינים באור עקיבא, סיום 5 מתוך 6 בניינים בכפר יונה וקיטון נוסף בסעיף האשראי מתאגידים בנקאיים בעקבות סיום הפרויקטים שתוארו לעיל וקבלת יתרות התקבולים מהרוכשים.
התחייבויות לא שוטפות	25.4%	168,540	20.4%	139,779	עיקר ההתחייבויות שאינן שוטפות הינן התחייבויות בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור. עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום הקרן במהלך התקופה בגין אגרות חוב סדרה ד', פדיון מוקדם של סדרה ה' בחודש דצמבר 2019 ומיון לחלויות שוטפות של התשלום הקרוב בגין אגרות החוב סדרה ו' ו-ז'.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	16.13%	107,263	18.82%	128,187	עיקר הגידול בהון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה ברווח בסך של כ-26 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד של כ-8 מ"ש במהלך השנה.
זכויות מקנות שליטה	3%	19,867	3.2%	21,914	עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה ברווח בסך של כ-10 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד למיעוט של כ-8 מ"ש במהלך השנה.
סה"כ התחייבויות והון	100%	664,231	100%	685,392	

נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 432 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 63% מסך המאזן לעומת סך של כ- 456 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 המהווה שיעור של כ- 68.8% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת הנכסים השוטפים (באלפי ש"ח):

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
מזומנים ושווי מזומנים	47,579	35,017	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	41,588	30,701	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	6,870	54,031	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	123,048	114,957	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
חייבים ויתרות חובה	38,119	25,149	חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים ודירות למכירה	199,584	172,055	מלאי בניינים ודירות למכירה
סה"כ נכסים שוטפים	456,788	431,910	סה"כ נכסים שוטפים

#### נכסים לא שוטפים

נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 253 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 37% מסך המאזן לעומת סך של כ- 207 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 המהווה שיעור של כ- 31.2% מסך המאזן. להלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
הסעיף כולל החזקה בשותפות נחלת אש"ר (שותפות כלולה) המחזיקה במקרקעין בשטח כולל של כ- 525 דונם בחלקה הדרומי של קריית מלאכי, המיועד לבנית כ- 3,100 יח"ד וכן שטחי מסחר ומשרדים, ומהשקעה בחברת אנשי העיר. הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע בעיקר ממסגרות אשראי שהעמידה החברה לחברת אנשי העיר אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדות על סך של כ- 24 מ"ש"ח. בנוסף, רווח שוטף בתקופה בשותפות נחלת אש"ר ומנגד הפסדים שוטפים בתקופה מחברת אנשי העיר שעיקרם נובע מהוצאות הנהלה ופרסום שוטפות. יובהר, כי חברת אנשי העיר נמצאת בתחילת ביצועם של פרויקטים ועל כן טרם הוכרו רווחים.	65,730	75,844	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מאופציה שמומשה לרכישת מקרקעין בבאר יעקב והלוואה שהחברה העמידה למוכר בקשר עם האופציה כאמור וכן בגין אופציה לרכישת מקרקעין באשדוד.	73	9,389	חייבים ויתרות חובה
הסעיף כולל בעיקר את עתודת הקרקע בפרויקט באר יעקב המיועדת לשלבים עתידיים (ו'2 ו-ז') וכן עתודת קרקע בנתניה. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממיון הקרקע בגין פרויקט באר יעקב שלב ו'1 לנכסים השוטפים. יובהר, כי הסכם ליווי בנקאי וכן היתר בניה התקבל/נחתם, לפי העניין, למועד זה, רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (קרי, שלב ו'1).	76,840	81,672	מלאי מקרקעין
קרקע המיועדת להקמת מרכז מסחרי ברמת אמיר, קדימה צורן, אשר נמדדת ע"פ שווי הוגן. הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מאגרות והיטלים ששולמו והוצאות הקמה במהלך התקופה בגין הקרקע להשקעה כאמור.	40,417	59,297	נדל"ן להשקעה
סעיף זה כולל בעיקר את משרדי החברה.	8,889	9,303	רכוש קבוע
היתרה מורכבת בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.	15,494	17,977	כסי מסים נדחים
	207,443	253,482	סה"כ נכסים לא שוטפים

לחברה הון חוזר בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת הון חוזר בסך של כ- 88 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בסעיף מלאי בניינים ודירות למכירה עם התקדמות המכירות והביצוע, קיטון בסעיף החייבים ויתרות חובה ומנגד גידול בהתחייבויות השוטפות בגין קבלת הלוואה משותפות כלולה וגידול בסעיף הזכאים ויתרות הזכות.

### התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 395 מיליון ש"ח, המהווים כ- 57.6% מסך המאזן לעומת סך של 369 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018, שהיוו כ- 55.5% מהמאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת התחייבויות שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ז'). הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מסיווג לראשונה של קרן אגרות חוב (סדרה ו') לחלויות שוטפות בעקבות תשלום הקרן הראשון הצפוי ביום 14 בינואר 2020 וחלות שוטפת של אגרות חוב (סדרה ז') אשר הונפקו במהלך התקופה.	46,803	60,678	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקיסון ביחס לתקופת ההשוואה נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקטים אור עקיבא, באר יעקב שלב ד' וכפר יונה אשר עם סיום הבניה בהם וקבלת יתרות התקבולים מרוכשי הדירות פרעה החברה את יתרות האשראי בפרויקטים.	200,190	170,078	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
עיקר השינויים ביחס ליום 31 דצמבר 2018, מיוחס להתקדמות בקצב הביצוע ביחס לשיעור התשלומים מהלקוחות, כאשר לקוחות שקצב התשלומים מהם נמוך ביחס לקצב הביצוע, מוכרים בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות לקבל.	23,559	22,418	מקדמות מרוכשי דירות
סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובפרויקט תשי"ג בר"ג. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2018 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרישום התחייבות לשירותי בניה בפרויקט תשי"ג בר"ג ובפרויקט באר יעקב שלב ו' במהלך התקופה.	30,079	41,210	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים : ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות <sup>14</sup> הוצאות לשלם והפרשות לגמר. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהלוואה שהתקבלה משותפות נחלת אש"ר בסך של כ-30 מליון ש"ח.	67,930	100,128	התחייבויות שוטפות אחרות
	368,561	395,512	סה"כ התחייבויות שוטפות

### התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 140 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ- 20.4% מסך המאזן, לעומת סך של כ- 169 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 המהווים שיעור של כ- 25.4% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
אשראי שנלקח לצורך רכישת משרדי החברה.	2,570	2,347	אשראי מתאגידים בנקאיים
במהלך חודש ינואר 2019, בוצע פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרות ד'ו-ה') בסך כולל של כ-47 מיליון ש"ח, ובחודש דצמבר בוצע פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב סדרה ה', מנגד, בחודש אפריל 2019 הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף כולל של כ-65 מיליון ש"ח.	152,340	122,093	אגרות חוב
גידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד אשר נובע מגידול בעתודות למס בעיקר בגין פרויקט באר יעקב.	13,630	15,339	התחייבויות מיסים נדחים

ביום 19 במרס 2018 התקבלה במשרדי החברה שומת מע"מ אשר הוצאה לחברת רוטשטיין באר יעקב, בסך כולל של כ- 14.5 מיליון ש"ח בגין שלבים א' - ד' בפרויקט ובגין שנות המס 2013-2017 (להלן: "השומה"). ביום 18 באפריל 2019 התקבלה החלטת רשות המסים על דחיית ההשגה שהגישה החברה ביום 10 במאי 2018 לביטול השומה. בהתאם להחלטת רשות המסים כאמור, סכום השומה כולל ריבית והצמדה עומד על כ- 15.1 מיליון ש"ח. ביום 5 בספטמבר 2019, הגישה החברה ערעור לבית המשפט על החלטת רשות המסים והכל בהתאם לחוות דעת מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מימים 19 במרס 2018, 21 ו-28 באפריל 2019 (מס' אסמכתאות: 2018-01-026485, 2018-01-039322 ו-2019-01-040444, בהתאמה) וכן ביאור 25 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

הסבר	ליום 31 בדצמבר		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
	168,540	139,779	

#### הון עצמי

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 128 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 18.7% מסך המאזן לעומת הון עצמי של כ- 107 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 המהווה שיעור של כ- 16% מסך המאזן.

בתקופת הדוח גדל הון החברה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח של כ- 25 מיליון ש"ח בקיזון של כ- 5 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד במהלך השנה.

#### 7. תוצאות הפעילות

##### להלן תוצאות פעילות החברה לשנת 2019, באלפי ש"ח:

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)			
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר-יעקב תש"י ופרדסיה וזאת ע"פ תקן IFRS15 אשר מיושם החל מינואר 2018. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט באר יעקב שלב ה' אשר נכון לתקופה המקבילה אשתקד טרם החל. הכנסות מפרויקטים בחברת אנשי העיר ובשותפות נחלת אשר"ר מוצגות בסעיף נפרד "חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני".	277,276	351,936	346,974	הכנסות ממכירת דירות למגורים ושירותי ביצוע של בניית דירות למגורים
הכנסות מדמי ניהול ואחרים נובעות בעיקר מהכנסות מדמי ניהול בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי. דמי הניהול נגזרים מכמות הדירות הנמצאות בהליך הקמה באופן שוטף.	17,914	-	-	הכנסות ממכירת זכויות בפרויקטים
	629	607	1,048	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
	295,819	352,543	348,022	סה"כ הכנסות
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר יעקב, תש"י ופרדסיה.	244,091	277,525	260,190	עלות מכירת דירות למגורים
-	2,053	-	-	עלות הזכויות בפרויקטים שנמכרו
-	246,144	277,525	260,190	סך עלויות
-	49,675	75,018	87,832	רווח גולמי
בתקופת הדוח חל גידול בסעיף הוצאות מכירה ושיווק לעומת התקופה המקבילה אשתקד הנובע מגידול בהוצאות פרסום בעקבות פרויקטים חדשים בפרדסיה, תש"י וקדימה צורן.	9,171	7,571	11,390	הוצאות מכירה ושיווק
	14,416	18,039	17,914	הוצאות הנהלה וכלליות
בהתאם להערכת שווי של הקרקע בקדימה צורן	434	(2,037)	2,150	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	26,522	47,371	60,678	רווח תפעולי
הכנסות המימון כוללות צבירת ריבית בגין הלוואה שניתנה לזכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט באר-יעקב. הגידול ביחס לתקופות מקבילות נובע מריבית בגין הלוואות שהועמדו לחברת אנשי העיר במהלך הרבעון השני של שנת 2018 ובמהלך התקופה בשנת 2019, בנוסף מכירה החברה בהכנסות מימון בגין רוכשי דירות אשר שיעור התקבולים שלהם ע"פ ההסכם נמוך באופן משמעותי מקצב ההתקדמות בפרויקט ובעיקרם חוזים בהם החלק העיקרי של התשלום משולם במועד מסירת הדירה (רכיב מימון משמעותי).	896	3,200	3,764	הכנסות מימון
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מהנפקת אג"ח (סדרה ז') באפריל 2019 והגידול באשראי הבנקאי של החברה במהלך התקופה. בנוסף במהלך חודש דצמבר 2019 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב סדרה ה' בגינם הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כחצי מיליון ש"ח.	9,581	14,045	16,671	הוצאות מימון

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)			
הסעיף כולל רווח שוטף כתוצאה מהתקדמות ביצוע העבודות בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי בקיזוז הפסדים שוטפים בתקופה מחברת אנשי העיר, אשר נובעים מכך שאנשי העיר החלה בביצועם של פרויקטים במהלך הרבעון השני לשנת 2019 ולפיכך, בשל הוצאות הנהלה ופרסום שוטפות טרם הוכרו רווחים בגינם.	5,355	579	2,132	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	23,192	37,105	49,903	רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	6,475	10,615	13,953	מסים על הכנסה (הטבת מס)
-	16,717	26,489	35,950	רווח/(הפסד) נקי
-				מיוחס ל:
-	12,131	19,542	25,332	בעלי מניות החברה
-	4,586	6,947	10,618	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	16,717	26,489	35,950	רווח נקי

#### הוצאות מכירה ושיווק

להלן פירוט באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
הוצאות הפרסום בתקופת הדוח כוללות הכרה בעלות מוכרנים בגין מכירת יח"ד, אשר מוכרות ע"פ קצב הביצוע בפרויקטים באר יעקב, פרדסיה, כפר יונה ואור עקיבא. הגידול בהוצאות השכר ונלוות נובע בעיקר בגין פריסה של מענק הוני ועמלות מכירה ביחס לכמות יח"ד בשנה השוטפת.	435	1,022	שכר והוצאות נלוות
	7,136	10,368	פרסום וקידום מכירות
	7,571	11,390	סה"כ

#### הוצאות הנהלה וכלליות

להלן פירוט באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
בתקופת הדוח חל קיטון בהוצאות בגין שירותים מקצועיים בסך של כ-200 אלפי ש"ח.	12,945	12,985	שכר, אחזקת רכב והוצאות נלוות
	2,438	2,250	שירותים מקצועיים
	2,656	2,679	שונות
	18,039	17,914	סה"כ

#### רווח מפעולות רגילות

בתקופת הדוח נבע לקבוצה רווח מפעולות רגילות בסך של כ-60.6 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-47.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-28%. השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משיפור ברווחיות הגולמית בעיקר בגין פרויקט באר יעקב שלב ה'.

#### הכנסות והוצאות מימון

להלן פירוט באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-12.9 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו בעיקר בגין הנפקת אג"ח (סדרה ז') ופדיון מוקדם מלא של אגרות החוב סדרה ה', וכן בשל הגידול באשראי הבנקאי הממוצע של החברה במהלך השנה, בקיזוז הכנסות המימון שגדלו כתוצאה מצבירת ריבית בגין הלוואה שהועמדה לחברה כלולה, בגין רכישת חברת אנשי העיר וכן מרישום של הכנסות מימון בגין רוכשי דירות אשר שיעור התקבולים שלהם ע"פ ההסכם נמוך באופן משמעותי מקצב ההתקדמות בפרויקט, ובעיקרם חוזים בהם החלק העיקרי של התשלום משולם במסירה.	3,200	3,764	הכנסות מימון
	14,045	16,671	הוצאות מימון
	סה"כ	10,845	12,907

הסבר	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2019
	(באלפי ש"ח)	
רווח / (הפסד) כולל	26,489	35,950
רווח נקי (הפסד) לבעלי מניות החברה	19,542	25,332
בתקופת הדוח נבע לחברה רווח נקי לבעלי מניות החברה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 19.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.		

נזילות ומקורות מימון

להלן תמצית תזרים המזומנים של החברה, באלפי ש"ח :

הסבר	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2019
	(באלפי ש"ח)	
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	66,471	(120,938)
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ- 66 מיליון ש"ח ובדוחות המיוחדים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ- 22.7 מיליון ש"ח.		
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(29,417)	(13,879)
בתקופת הדוח שימשו מזומנים לפעילות השקעה בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח. עיקר התזרים שימש להשקעות בגין ביצוע במרכז המסחרי בקדימה צורן בסך 17 מיליון ש"ח ומתן הלוואה לאנשי העיר בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, גידול בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב, ומנגד הלוואה מנחלת אש"ר, כהגדרתה לעיל.		
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(49,616)	140,471
בתקופת הדוח שימשו מזומנים לפעילות מימון בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מחד בשל הנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה ד' ופירעון מוקדם מלא של אגרות חוב סדרה ה' בסך של כ- 81 מיליון ש"ח ופירעון אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.		
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(12,562)	5,655
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	47,579	41,924
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	35,017	47,579

מקורות המימון

להלן פירוט באלפי ש"ח :

שיעור מסך מאזן (ב-%)	31/12/2018	שיעור מסך מאזן (ב-%)	31/12/2019	
	(באלפי ש"ח)		(באלפי ש"ח)	
55.5%	368,561	57.6%	395,512	התחייבויות שוטפות
25.4%	168,540	20.4%	139,779	התחייבויות שאינן שוטפות
16.1%	107,263	18.8%	128,187	הון עצמי
3%	19,867	3.2%	21,914	זכויות שאינן מקנות שליטה
100%	664,231	100%	685,392	סה"כ התחייבויות והון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, פרט להונה העצמי כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 170 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ- 183 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ- 49 מיליון ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

## **חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי**

החברה מתכבדת להפנות את תשומת הלב לשאלון הממשל התאגידי המצורף להלן בחלק ו' לדוח זה.

### **1. תרומות**

במהלך השנה תרמה החברה לטובת הקהילה סך של כ- 300 אלפי ש"ח.

למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים קשרים עסקיים או אחרים בין מי ממקבלי התרומות לבין החברה, דירקטורים בה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה או קרובו.

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות.

### **2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

2.1 המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, שהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, בחברה יעמוד על לא פחות מדירקטור אחד. קביעת מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה.

2.2 נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים ארבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ה"ה סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון, איריס אבנר, דירקטורית חיצונית, גדעון שלום בנדור, דירקטור חיצוני ודניאל ברנשטיין, דירקטור בלתי תלוי. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' וכן בפרק ה' לדוח זה.

### **3. דירקטורים בלתי תלויים**

3.1 נכון למועד הדוח החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. כמו כן, נכון למועד הדוח החברה לא אימצה הוראות בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

3.2 נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים, ה"ה איריס אבנר וגדעון שלום בנדור ודירקטור בלתי תלוי אחד, ה"ה דניאל ברנשטיין. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בחלק ד' וכן בחלק ה' לדוח התקופתי.

### **4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

<b>פרטי המבקר הפנימי</b>	מר רונן ארצי מכהן כמבקר הפנימי של החברה מיום 1 באפריל 2010 (להלן: "המבקר הפנימי"). המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. למבקר הפנימי, לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל, לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. המבקר הפנימי לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל אינו ממלא תפקיד בחברה פרט לתפקידו כמבקר פנימי. המבקר עומד בתנאים הקבועים בס' 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
<b>אופן מינוי המבקר הפנימי</b>	המבקר מונה לתפקיד ביום 1 באפריל 2010, לאחר שרואיין על-ידי הנהלת החברה, ואושר ע"י חברי וועדת הביקורת של החברה ביום 25 במרץ 2010 ונמצא על-ידה מתאים לתפקידו עקב ניסיונו רב השנים בתפקידים דומים בחברות ובתאגידים גדולים ולאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו אל מול סמכויותיו ותפקידיו כמבקר הפנימי של החברה ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקפה ומורכבות פעילותה.
<b>החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר</b>	ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח להנהלת החברה וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר גישה בלתי מוגבלת לרשומות החברה ונכסיה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת ועדת הביקורת.
<b>הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</b>	בהתאם להוראות תקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
<b>תכנית העבודה</b>	תכנית העבודה של הביקורת הפנימית היא שנתית. נושאי הביקורת השנתיים נקבעים תוך התבססות על המלצות המבקר והנהלת התאגיד וכן סקר הערכת סיכונים המתבצע על ידי מבקר הפנים. יצוין כי חרף קביעת תכנית העבודה כאמור, בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות

מהתוכנית המקורית, כל זאת בכפוף לאישור ועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד. תכנית העבודה השנתית על פיה פעל המבקר הפנימי במהלך שנת 2019 נקבעה בהתאם לנושאים אשר מוצעים לביקורת על ידי מבקר הפנים והנהלת הקבוצה ונידונים ומאושרים על ידי ועדת הביקורת של החברה תוך התייעצות עם הנהלת הקבוצה. הביקורת מתבצעת לגבי החברה וחברות הבנות שלה.											
<b>ביקורת של תאגידים מוחזקים</b>	תכנית העבודה כוללת ביקורת של תאגידים מוחזקים.										
<b>היקף העסקה</b>	<p>היקף העסקה של המבקר הפנימי ו/או הגורמים הפועלים מטעמו הסתכמו בכ- 344 שעות עבודה בגין שנת 2019 ולהערכת המבקר והנהלת החברה, תקציב הביקורת כאמור, מאפשר להגשים את מטרות הביקורת של החברה. היקף העבודה של מבקר הפנים בשנת 2019 נגזר מתוכנית הביקורת הפנימית של הקבוצה לשנה זו. בפועל, מבקר הפנים עשוי לחרוג מהיקף השעות שנקבעו בתוכנית הביקורת, בהתאם להתקדמות בביצוע התוכנית כאמור. מסגרת שעות העסקתו נקבעו בתכנית עבודה רב שנתית שאושרה ע"י ועדת הביקורת לעריכה בשנת 2019 של דוחות הביקורת, כדלהלן:</p> <table> <tr> <td><b>שעות</b></td><td><b>דוח ביקורת</b></td></tr> <tr> <td>60</td><td>אכיפה מנהלית</td></tr> <tr> <td>100</td><td>בקורות כספיות</td></tr> <tr> <td>200</td><td>ניהול פרויקט</td></tr> <tr> <td><b>360</b></td><td><b>סה"כ:</b></td></tr> </table>	<b>שעות</b>	<b>דוח ביקורת</b>	60	אכיפה מנהלית	100	בקורות כספיות	200	ניהול פרויקט	<b>360</b>	<b>סה"כ:</b>
<b>שעות</b>	<b>דוח ביקורת</b>										
60	אכיפה מנהלית										
100	בקורות כספיות										
200	ניהול פרויקט										
<b>360</b>	<b>סה"כ:</b>										
<b>עריכת הביקורת - תקנים מקצועיים</b>	המבקר עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.										
<b>גישה למידע</b>	לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת התאגיד הנחתה את הנהלת החברה וחברות הבנות לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס ו/או מסמך.										
<b>דין וחשבון המבקר הפנימי</b>	<p>כל ממצאי הביקורת מסוכמים באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר את ממצאי הביקורת, ליקויים שנמצאו על-ידו, המלצות לתיקון הליקויים ותגובות הגורמים המבוקרים. מעקב אחר תיקון הליקויים מבוצע בהתאם לתוכנית העבודה המאושרת על ידי ועדת הביקורת. בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ובהמלצת הנהלת החברה והמבקר הפנימי, במהלך שנת 2019 הוגשו שלושה דוחות ביקורת לוועדת ביקורת: דוח ביקורת בנושא רכש (אשר היווה השלמה ש לתכנית הביקורת לשנת 2018) הוגש לדיון בישיבת ועדת הביקורת שהתקיימה ביום 22 במאי 2019, דוח ביקורת בנושא אכיפה מנהלית הוגש לדיון בישיבת ועדת הביקורת שהתקיימה ביום 14 באוגוסט 2019 ודוח ביקורת בנושא בקורות כספיות הוגש לדיון בישיבת ועדת הביקורת שהתקיימה ביום 20 בנובמבר 2019. דוח ביקורת בנושא ניהול פרויקט יוגש לדיון בישיבת ועדת הביקורת הבאה שתקיים.</p> <p>במהלך שנת 2019 התקשרה החברה בעסקאות בהתאם להוראות סעיף 270 לחוק החברות. עסקאות אלו לרבות הליכי אישור, לא נבחנו על ידי המבקר הפנימי.</p> <p>כאמור, כל ממצאי הביקורת הפנימית בנושאים הנ"ל, תועדו בדוחות ביקורת כתובים ומנומקים, דווחו והוצגו על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה.</p>										
<b>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</b>	להערכת חברי הדירקטוריון פעילות המבקר הפנימי טובה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בקבוצה.										
<b>תגמול</b>	תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם. שכר הטרחה של המבקר הפנימי בגין שנת 2019 הסתכם לכ- 69 אלפי ש"ח. בגין שנת 2019 הושקעו כ- 344 שעות על ידי המבקר. יצוין, כי המבקר אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של התאגיד או של גוף אחר הקשור אליו. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.										

## 5. רואי החשבון המבקרים

רואי החשבון המבקרים של החברה, הינם קוסט פורר גבאי את קסירר, להלן הוצאות שכר הטרחה בשנים 2018 ו- 2019, ביחס לחברה וחברות הבנות שלה:

	שירותי ביקורת		שירותי מס ואחרים <sup>(*)</sup>		סה"כ	
	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח
שנת 2018	2,935	370	619	407	3,554	777
שנת 2019	3,394	380	478	256	3,872	636

(\*) כגון ייעוץ וייצוג מול רשויות המס וכד'. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע על ידי דירקטוריון החברה, אשר הוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להמלצת הנהלת החברה, לאור הערכת היקף עבודת הביקורת שנדרשה, היקף העבודה ושכר הטרחה בשנים קודמות והיקף השכר המקובל בחברות דומות.

## חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 1. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019, בפרק ג' להלן.

### 2. נתונים על הערכות שווי ששימשו את החברה:

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אשר שימשה את החברה לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי

זיהוי נושא ההערכה	קרקע להשקעה בקדימה צורן מהותית
מהותית/מהותית מאוד	מהותית
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	56,880 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	59,030 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	ירון ספקטור, כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים MBA.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת ההשוואה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

### 3. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו' ו-ז') שהנפיקה החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

#### 3.1. תכניות רכישה עצמית:

##### 3.1.1. תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה')

ביום 25 בדצמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה (להלן בסעיף זה: "**תכנית הרכישה**"), אשר החלה במועד אישור תכנית הרכישה והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן בסעיף זה: "**מועד תחילת התכנית**" ו"**מועד סיומה**", בהתאמה). רכישת אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') הוגבלה לרכישת אגרות חוב כאמור כנגד תמורה כוללת שלא תעלה על 5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, לרבות נימוקי הדירקטוריון לאימוץ תכנית הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 25 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-126756). ממועד תחילת התכנית ועד למועד סיומה, רכשה החברה בהתאם לתכנית הרכישה אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של כ- 65,194 ש"ח ע.ג., בעלות של כ- 66 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי של החברה מיום 26 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-119242).

יצוין, כי ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.ג.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, סעיף 3.3 להלן.

### 3.1.2. תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ו')

ביום 28 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (להלן בסעיף זה: "**תכנית הרכישה**"), אשר החלה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן בסעיף זה: "**מועד תחילת התכנית**" ו"**מועד סיומה**"), בהתאמה). רכישת אגרות החוב (סדרה ו') הוגבלה לרכישת אגרות חוב כאמור כנגד תמורה כוללת שלא תעלה על 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, לרבות נימוקי הדירקטוריון לאימוץ תכנית הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 29 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-079675). ממועד תחילת התכנית ועד למועד סיומה, רכשה החברה בהתאם לתכנית הרכישה אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של כ- 2.89 מיליון ש"ח ע.נ., בעלות של כ- 2.74 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי של החברה מיום 26 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-119239).

### 3.1.3. תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח')

ביום 25 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') של החברה (להלן בסעיף זה: "**תכנית הרכישה**"), אשר החלה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "**מועד תחילת התכנית**" ו"**מועד סיומה**"), בהתאמה). רכישת אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') הוגבלה לרכישת אגרות חוב בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח מסדרה אחת וכנגד תמורה כוללת שלא תעלה על 20 מיליון ש"ח מכלל הסדרות כאמור במצטבר. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, לרבות נימוקי הדירקטוריון לאימוץ תכנית הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר אישור תכנית רכישה מיום 25 במרץ 2020.

### 3.2. פרטים אודות תעודות ההתחייבות שבמחזור:

הסדרה:	סדרה ד'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'
מועד הנפקה:	הנפקה : 09.09.2014, הרחבה : 03.05.2015, הקצאה פרטית : 20.02.2017	10.01.2017	04.04.2019	09.01.2020
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.):	143,666	62,188	65,000	120,000
שווי נקוב ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח ע.נ.):	59,732	62,188	65,000	-
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח):	2,063	865	1,657	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.12.19 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	59,930	58,823	64,200	-
שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח):	63,370	60,543	69,290	-
סוג הריבית ושיעורה:	קבועה 7.45%	קבועה 3.15%	קבועה 5.4%	קבועה 4.35%
מועדי תשלום הקרן:	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021.	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023.	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023.	5 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025.
מועדי תשלום הריבית:	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 בינואר 2015 עד 14 בינואר 2021.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2018 עד 14 בינואר 2023.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2019 עד 14 ביולי 2023.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2020 עד 14 ביולי 2025.
האם ניתנת להמרה:	לא	לא	לא	לא
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	כן. לפרטים ראו סעיף 33 לשטר הנאמנות לאג"ח ד' כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 4 בספטמבר 2014 (2014-01-150852)	כן. לפרטים ראו סעיף 33 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 9 בינואר 2018 (2018-01-004006)	כן. לפרטים ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 3 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2018-01-032545)	כן. לפרטים ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 8 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-003529).
סדרה מהותית:	כן	כן	כן	כן
שם הנאמן:	ש.א. נאמנויות בע"מ	משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ		
שם האחראי על הסדרה:	שמעון אבנעים, רו"ח	רמי קצב, רו"ח ועו"ד		
דרכי התקשרות:	טלפון : 03-6884343, פקס : 03-6884285 דוא"ל : shimon@astax.co.il	טלפון : 03-6374354, פקס : 03-6374344 דוא"ל : ramik@mtrust.co.il		
כתובת למשלוח דואר:	רחוב נירים 1 תל אביב 6706036	דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001		
דירוג אגרות החוב:	כן	כן	כן	-
עמידה בתנאי שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח ובמהלכה:	כן	כן	כן	-
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מייד/למימוש בטוחות:	לא	לא	לא	-

הסדרה:	סדרה ד'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'
<b>בטחונות:</b>	שעבוד עודפי פרויקט קריית מלאכי, לפרטים ראו להלן באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	שעבוד עודפי פרויקט באר יעקב שלבים ה' ו-ו', לפרטים ראו להלן באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	שעבוד עודפי הפרויקטים פרדסיה (שלבים ה' ו-ו') ותש"י, לפרטים ראו להלן באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.
<b>שינוי מהותי בנתוני העודפים הצפויים</b>	לא רלבנטי.	לא חל שינוי מהותי בנתון העודפים הצפויים מפרויקט באר יעקב שלבים ה' ו-ו', כפי שנכלל בדוח השנתי של החברה לשנת 2018.	לא חל שינוי מהותי בנתון העודפים הצפויים מהפרויקטים פרדסיה (שלבים ה' ו-ו') ותש"י, כפי שנכלל בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').	לא רלוונטי.
<b>מגבלות החלות על התאגיד:</b>	(א) התחייבות להון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מינימלי של 50 מיליון ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 14%. (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בגובה של עד 50% מהרווחים שיצברו מיום ההנפקה ועד למועד החלוקה, בתוספת סכום חד פעמי של עד 4 מיליון ש"ח. (ד) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-60 מיליון ש"ח.	(א) התחייבות להון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מינימלי של 65 מיליון ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן, לא יפחת מ-15%. (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בגובה של עד 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, עפ"י כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה. (ד) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-70 מיליון ש"ח. לא לבצע חלוקה, כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ו/או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה. לא לבצע חלוקה כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות לא לבצע חלוקה, כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך.	(א) התחייבות להון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מינימלי של 75 מיליון ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן, לא יפחת מ-15%. (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בגובה של עד 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, עפ"י כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיסם חלוקה, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה. (ד) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-85 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מ-17%. (ה) לא לבצע חלוקה, כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ו/או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה האמורות בשטר הנאמנות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות. (ו) לא לבצע חלוקה כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב. (ז) לא לבצע חלוקה, כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך.	(א) התחייבות להון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מינימלי של 90 מיליון ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן, לא יפחת מ-16.5%. (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בגובה של עד 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, עפ"י כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה ואשר לא בוצעה על בסיסם חלוקה, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה. (ד) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-100 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מ-19%. (ה) לא לבצע חלוקה, כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ו/או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה האמורות בשטר הנאמנות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות. (ו) לא לבצע חלוקה כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב. (ז) לא לבצע חלוקה, כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך.

ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.נ.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019, בתמורה לסך של 34,850,600 ש"ח. עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ה'), פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ואגרות החוב (סדרה ה') נמחקו מהמסחר בבורסה. כן, הוסרו השעבודים שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 11 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-108498).

**הנהלת החברה מודה לדירקטוריון החברה ולעובדיה על פועלם לקידום עסקי החברה.**

---

**אבישי בן-חיים**  
מנכ"ל

---

**סעדיה עוזרי**  
יו"ר הדירקטוריון

**תאריך : 25 במרץ 2020**

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-83	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### רוטשטיין נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 29,920 אלפי ש"ח ו- 19,986 לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 3,589 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 ולסך של 1,818 אלפי ש"ח ממועד השלמת העסקה אשר התקיים ביום 24 באפריל, 2018 ועד למועד ליום 31 בדצמבר, 2018. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
47,579	35,017	4	מזומנים ושווי מזומנים
41,588	30,701	5	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
6,870	54,031	6	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
123,048	114,957	9	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
38,119	25,149	7א	חייבים ויתרות חובה
199,584	172,055	8	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>456,788</u>	<u>431,910</u>		
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
65,730	75,844	11	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
73	9,389	17ב	חייבים ויתרות חובה
76,840	81,672	8	מלאי מקרקעין
40,417	59,297	10	נדל"ן להשקעה
8,889	9,303	12	רכוש קבוע
15,494	17,977	20	נכסי מסים נדחים
<u>207,443</u>	<u>253,482</u>		
<u><u>664,231</u></u>	<u><u>685,392</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
46,803	60,678	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
200,190	170,078	13	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
31,622	18,498	14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
21,939	62,733	15	זכאים ויתרות זכות
14,369	19,897	16	הוצאות לשלם והפרשות לגמר
23,559	22,418	9	מקדמות מרוכשי דירות
30,079	41,210	8	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
<u>368,561</u>	<u>395,512</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
2,570	2,347	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
152,340	122,093	17	אגרות חוב
13,630	15,339	20	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	19	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>168,540</u>	<u>139,779</u>		
		21	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
18,961	18,961		הון מניות
44,363	44,363		פרמיה על מניות
973	1,565	24,121	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826		קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
(8,053)	(8,053)		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
136	136		קרן הערכה מחדש
49,057	69,389		יתרת רווח
<u>107,263</u>	<u>128,187</u>		
19,867	21,914	ג'3	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>127,130</u>	<u>150,101</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>664,231</u>	<u>685,392</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

25 במרס, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	סעדיה עוזרי י"ר הדירקטוריון	אבישי בן-חיים מנכ"ל	רועי טויוזר סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור
277,905	352,543	348,022	ב'8(2),(11)
17,914	-	-	
295,819	352,543	348,022	
244,091	277,525	260,190	א'22
2,053	-	-	
49,675	75,018	87,832	
9,171	7,571	11,390	ב'22
14,416	18,039	17,914	ג'22
434	(2,037)	2,150	10
26,522	47,371	60,678	
896	3,200	3,764	ד'22
9,581	14,045	16,671	ד'22
5,355	579	2,132	
23,192	37,105	49,903	
6,475	10,616	13,953	ה'20
16,717	26,489	35,950	
רווח נקי ורווח כולל			
מיוחס ל:			
12,131	19,542	25,332	
4,586	6,947	10,618	ג'3
16,717	26,489	35,950	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
0.91	1.47	1.91	23
0.91	1.47	1.90	23
בסיסי			
בדילול מלא			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד)	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח									
<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</b>									
18,961	44,257	1,826	(8,053)	207	5,855	136	63,189	5,311	68,500
-	-	-	-	-	12,131	-	12,131	4,586	16,717
-	-	-	-	689	-	-	689	-	689
-	-	-	-	-	(4,000)	-	(4,000)	-	(4,000)
<b>יתרה ליום 31 דצמבר, 2017</b>									
18,961	44,257	1,826	(8,053)	896	13,986	136	72,009	9,897	81,906
-	-	-	-	-	23,529	-	23,529	3,022	26,551
<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</b>									
18,961	44,257	1,826	(8,053)	896	37,515	136	95,538	12,919	108,457
-	-	-	-	-	19,542	-	19,542	6,947	26,489
-	106	-	-	183 (107)	-	-	183	-	183
-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
<b>יתרה ליום 31 דצמבר, 2018</b>									
18,961	44,363	1,826	(8,053)	973	49,057	136	107,263	19,867	127,130
-	-	-	-	-	25,332	-	25,332	10,618	35,950
-	-	-	-	592	-	-	592	-	592
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
<b>יתרה ליום 31 דצמבר, 2019</b>									
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101

(1) ראה באור 21' להלן.

(2) ראה באור 17' (1) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

16,717	26,489	35,950
--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

400	400	1,172
(400)	-	194
(5,355)	(579)	(2,132)
9,085	10,845	12,907
(434)	2,037	(2,150)
689	155	358
6,475	10,615	13,953
(15)	(236)	-
10,445	23,237	24,302

פחת רכוש קבוע  
שערוך ונכיון של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו  
הוצאות מימון, נטו  
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה  
עלות תשלום מבוסס מניות  
מסים על הכנסה  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(10,060)	(4,914)	6,141
-	(75,582)	9,340
23,993	(7,264)	62,802
(6,750)	-	(9,316)
(1,730)	14,032	(13,125)
1,362	(3,644)	4,513
6,126	943	5,966
(7,255)	(46,588)	(1,141)
9,167	(23,842)	(27,689)
14,853	(146,859)	37,491

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל  
ירידה (עלייה) במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות למכירה  
עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה בהוצאות לשלם והפרשות לגמר  
ירידה במקדמות מלקוחות רוכשי דירות  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:

(13,802)	(13,337)	(19,116)
(5,081)	(10,468)	(12,156)
1,077	-	-
(17,806)	(23,805)	(31,272)
24,209	(120,938)	66,471

ריבית ששולמה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(31,176)	(1,577)	(16,730)
(3,832)	(26,368)	10,887
(27,939)	31,219	(47,161)
16,936	(21,250)	(11,725)
-	4,135	35,312
(437)	(38)	-
(1,050)	-	-
(47,498)	(13,879)	(29,417)

רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו  
ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים  
ירידה (עלייה) בהשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב  
(השקעה) החזר הלוואה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני-  
החזר הלוואה בהסדרים משותפים  
רכישת רכוש קבוע  
הלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(24,119)	(46,825)	(80,563)
33,989	61,083	64,007
-	(2,808)	-
(3,228)	(228)	(230)
-	-	(712)
1,266	137,249	(27,118)
(4,000)	(8,000)	(5,000)
3,908	140,471	(49,616)
(19,381)	5,655	(12,562)
61,305	41,924	47,579
41,924	47,579	35,017

פירעון אגרות חוב של החברה  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה  
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	8,571
-	-	8,571

חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)

(1) למידע נוסף ראה באור 7א'(1)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## באור 1: - כללי

רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) עוסקת בענף הנדל"ן כאשר עיקר עיסוקה הינו יזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים במישרין ובאמצעות החברות הבנות שבבעלותה המלאה. לפירוט חברות הבנות שבבעלותה וחברות שבהן היא שולטת במשותף ראה ביאור 3.

החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה בתל-אביב.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה ויכולה להמשך לרוב כשלוש שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעה בהסדרים משותפים

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

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

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

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובחברות תחת שליטה משותפת מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים וכן פקדונות אשר שימושם מוגבל על ידי התאגידים הבנקאיים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

י. חכירות -

כמפורט בבאור 2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	כלי רכב
3	3	

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

## 2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

### חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### הקבוצה כחוכר

#### 1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

#### 2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

### הקבוצה כמחכיר

#### 1. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

#### יא. מלאי בניינים ומקרקעין

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

#### יב. הכרה בהכנסה

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

#### הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה.

#### הכנסות ממטן שירותים (לרבות מדמי ניהול)

הכנסות ממטן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למטן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

#### הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method)

לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות בגין מעליות, מנועים וכדומה.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

#### הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיוור, המשרדים/ שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כמפורט בבאור 2' בדבר שינוי מדיניות חשבונאית לגבי היוון עלויות אשראי, החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה. כאמור בסעיף 2' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדירור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דירור / יחס השטחים של כל יחידת דירור.

#### עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוכרות כנכס כאשר העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שימשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. נכס בגין עלויות לקיום חוזה מופחת על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

#### עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך הפנקסני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותה כאשר תקופת ההפחתה של הנכס אילו היה מוכר הייתה קצרה משנה.

#### יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף נכסי חוזה/הכנסות לקבל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות חוזה/מקדמות מלקוחות 3 ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

#### עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון.

במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מההכנסות משירותים.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא לא תפריד את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה קצרה משנה ותכיר בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

#### תמורה לשלם ללקוח

החברה מטפלת בתשלומים ללקוח כהקטנה של סכום ההכנסה מהלקוח כאשר מתרחש המאוחר מבין האירועים כדלהלן:

- החברה הכירה בהכנסה בגין העברה של סחורה או שירות ללקוח.
- החברה שילמה את התמורה או שנוצרה הבטחה של החברה לשלם את התמורה וזאת בהתאם לפרקטיקות עסקיות הנהוגות אצל החברה.

במקרה בו התמורה המשולמת ללקוח הינה עבור סחורה או שירות מובחנים מהלקוח, החברה מטפלת ברכישת הסחורה או השירות באותה הדרך שבה היא מטפלת ברכישות אחרות מספקים.

#### הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה/על בסיס גמר שלבים הנדסיים של העבודה/על בסיס אספקה של יחידות. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("שיטת מרווח אפס"). כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

#### יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	
ציוד וריהוט משרדי	6-25	(בעיקר 15%)
כלי רכב	15	
משרדים	4-6	

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף כ' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

#### טו. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

#### טז. נדל"ן להשקעה

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

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

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

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

#### יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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

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

#### השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

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

#### יח. מכשירים פיננסיים

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

### החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

### החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

## 2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

### 3. גריעת נכסים פיננסיים

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

### 4. התחייבויות פיננסיות

#### התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית

### 5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

#### 1. נכסים פיננסיים

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

#### הלוואות וחייבים

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

#### 2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. התחייבויות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

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

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד.

נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב- IAS 39.

3. קזוז מכשירים פיננסיים

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

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

4. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון

מכשירי הון שהונפקו על מנת להחליף חוב נמדדים בשווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו באופן מהימן, נמדדים מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שמסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו מוכר ברווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### 5. גריעת מכשירים פיננסיים

##### (א) נכסים פיננסיים

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

##### (ב) התחייבויות פיננסיות

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יט. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הפרשות

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

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר הדירה נמכרת ללקוח. ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדיםהטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים.

ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

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

#### ג. רווח (הפסד) למניה

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

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

##### 1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחדש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מפרט את העקרונות להכרה, למדידה, להצגה ולגילוי של חכירות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי. החברה הכירה בהתחייבויות בגין חכירה במועד היישום לראשונה עבור חכירות שסווגו כחכירות תפעוליות בעת יישום התקן הישן. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה. כאשר:

יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבויות בגין חכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2' לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 2. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה-IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים:

תיקון רלוונטי	עיקרי התיקון
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב-IFRS 3), עליו לשערך את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת לשוויים ההוגן ולהכיר בהשפעה ברווח או הפסד.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

ליישום התיקונים לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## 3. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## 4. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 11-2 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS9.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

#### 5. שינוי במדיניות החשבונאית בנושא היוון עלויות אשראי

בחודש מרס 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".

השפעת היישום של הפרשנות הינה הכרה 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.

החברה יישמה מדיניות זו בדוחותיה החל מיום 1 בינואר 2018.

#### כה. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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

##### א. השיקולים

##### קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

##### העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

##### שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה

לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון

עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

ב. אומדנים והנחות

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

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

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מלאי מקרקעין בבנייה וקרקעות

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- תביעות משפטיות

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר

ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

- נכסי מסים נדחים

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

- התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבויות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבויות הביצוע המבוססת על תפוקות או המבוססת על תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה, מביאה החברה בחשבון את טבעם של הסחורות או השירותים אותם החברה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבויות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התפוקות הצפוי לנבוע מהחזרה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החזרה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

כו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול-IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.

התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.

אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. IFRS 3 צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. 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.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו- "עסק" כך שהגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות

מידע כללי		מקום עיקרי של העסק	זכויות הבעלות	
			2018	2019
			%	
ד. רוטשטיין - חברה לבנייה ונכסים בשרון בע"מ		ישראל	100%	100%
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ		ישראל	100%	100%
רוטשטיין באר יעקב בע"מ		ישראל	77.5%	77.5%
רוטשטיין שירת השרון בע"מ		ישראל	100%	100%
רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ		ישראל	100%	100%
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ		ישראל	100%	100%
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת (1)		ישראל	40%	53%
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (2)		ישראל	51%	51%
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ (3)		ישראל	75%	75%
עסקה משותפת מגדל רוטשטיין בת-ים		ישראל	50%	50%
רוטשטיין גבעת זאב בע"מ		ישראל	50%	50%

- (1) לפרטים בדבר שותפות נחלת אש"ר, ראה באור 11.
- (2) לפרטים בדבר רכישת אנשי העיר פרויקטים בע"מ, ראה באור 11
- (3) לפרטים בדבר רוטשטיין שירת הכרמל בע"מ, ראה באור 7.

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע נוסף בדבר חברה בת מאוחדת שיש לה זכויות שאינן מקנות שליטה בשיעור שהוא מהותי לחברה המדווחת.

31 בדצמבר		דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח רוטשטיין באר יעקב בע"מ :
2018	2019	
אלפי ש"ח		
212,205	198,280	נכסים שוטפים
-	-	נכסים לא שוטפים
81,529	64,090	התחייבויות שוטפות
41,804	36,715	התחייבויות לא שוטפות
88,872	97,475	סה"כ הון

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2018	2019	תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת רוטשטיין באר יעקב בע"מ :
אלפי ש"ח		
159,217	216,356	הכנסות
32,946	51,144	רווח נקי
32,946	51,144	סה"כ רווח כולל
2,071	3,953	בניכוי עודפי עלות
30,875	47,191	

ג. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		רוטשטיין באר יעקב בע"מ
2018	2019	
אלפי ש"ח		
19,867	21,914	
19,867	21,914	

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

6,947 10,618

רוטשטיין באר יעקב בע"מ

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
-	-	8,571
-	-	8,571

רוטשטיין באר יעקב בע"מ (1)

(1) למידע נוסף ראה באור 7א'(1) להלן.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
40,429	34,875
7,150	142
<u>47,579</u>	<u>35,017</u>

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (\*)

(\*) פקדונות נושאים ריבית בשיעור 0.2%-0.5% לשנה.

באור 5: - מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת סעיף מזומנים ופקדונות משועבדים.

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
41,588	30,701
<u>41,588</u>	<u>30,701</u>

מזומנים

באור 6: - השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב

השקעות ומזומנים שמיועדים לתשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרות ד', ו' ו-ז') של החברה.

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
6,870	54,031
<u>6,870</u>	<u>54,031</u>

מזומנים

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

א. נכסים שוטפים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
12,382	6,901	מוסדות
1,593	317	הכנסות לקבל (ראה באור 8(ב2))
758	-	מקדמות לספקים
639	1,040	הוצאות מראש
		הלוואות לשותפים בהסדרים משותפים (ראה באור 8(ב6)), (11)
3,176	4,318	להלן)
395	1,141	אחרים
14,576	6,832	הלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)
4,600	4,600	מקדמה ע"ח מקרקעין (2)
38,119	25,149	

(1) בחודש דצמבר 2015, התקשרה החברה בהסכם עם בעל מניות בחברה מאוחדת (להלן - השותף). על פי ההסכם, החברה, באמצעות חברת רוטשטיין באר יעקב, העמידה הלוואה לשותף בסך של 8,750 אלפי ש"ח, אשר מועד פרעונה הינו 4 שנים ממועד העמדת הלוואה. הלוואה נושאת ריבית שנתית כמפורט להלן: בשנתיים הראשונות, ריבית בשיעור 7.5%, בשנה השלישית ריבית בשיעור של 10%, בשנה הרביעית ריבית בשיעור של 12%, הלוואה אינה צמודה למדד כלשהו. כבטוחה לפרעון הלוואה, שועבדו מניות השותף בחברת באר יעקב לטובת החברה, פירות החזקת השותף במניות הומחו לטובת החברה, כמו כן נרשם שעבוד מדרגה שנייה על קרקע אחרת לטובת החברה, בכפוף לתנאים שונים כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים. בחודש אפריל 2016 העמידה החברה לשותף הלוואה נוספת בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בתנאים זהים להלוואה המקורית, בהתאם להוראות ההסכם ובמקביל נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על הקרקע האחרת. במהלך שנת 2017 הוגדלה הלוואה בסך של כ-1 מיליון ש"ח. במהלך חודש ינואר 2019, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-37 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח, קוזזו מיתרת הלוואה שניתנה להם. במהלך חודש ינואר 2020 הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד נוסף בסך של כ-21 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, קוזזו מיתרת הלוואה.

(2) ביום 12 באוגוסט, 2018 התקשרה חברה בת של החברה, המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "חברת הבת" ו"השותף"), לפי שיעורי החזקה של 75% ו-25% בהתאמה, בהסכם עם קיבוץ החותרים (להלן: "המוכר", וביחד להלן: "הצדדים") לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר את זכויותיו להתקשר בהסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בפטור ממכרז, ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר בחמישה מגרשים בטירת כרמל, המיועדים, בהתאם לתב"ע קיימת, להקמת כ-300 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

במעמד חתימת ההסכם, חברת הבת הפקידה בנאמנות את התמורה בגין רכישת זכויות המוכר כאמור בסך של 4.6 מיליון ש"ח (להלן: "סכום התמורה"), אשר יועבר למוכר במועד הפקת הסכמי חכירה על שם חברת הבת. הסכמי החכירה יחתמו על ידי רמ"י בכפוף לתשלום דמי היוון ופיתוח בסך של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, אשר ישולמו ע"י חברת הבת.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

בנוסף, נקבע בהסכם בין החברה לבין השותף מנגנון מדורג לעניין חלוקת רווחים כמפורט להלן-  
 כל רווחי החברה הבת עד לשיעור של 12% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 70% מרווחי החברה הבת;  
 כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 12% מהכנסותיה ועד לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 75% מרווחי החברה הבת;  
 כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 80% מרווחי החברה הבת. החברה צופה להתחיל בבניה במהלך שנת 2020. במהלך שנת 2018 העביר השותף 12 מיליוני ש"ח לחברה הבת כהלוואה המסווגת בסעיף זכאים ויתרות זכות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה 4.5%.

ביום 2 במאי 2019, התקבלה מרמ"י שומת דמי היוון מעודכנת בגין רכישת המקרקעין בסך כולל של כ-75 מיליון ש"ח, לא כולל עלויות הפיתוח. יובהר, כי השומה המעודכנת שהתקבלה גבוהה בכ-30 מיליון ש"ח מהסכום המקורי שהתקבל בכתב מרמ"י למוכר ביום 8 במאי, 2018, טרם חתימת ההסכם, עליו הסתמכה חברת הבת בחתימתה על ההסכם עם המוכר. יצוין, כי ההסכם מותנה בקבלת אישור רמ"י לביצוע העסקה (להלן: "התנאי המתלה") וכי בהתאם להוראות ההסכם, חברת הבת איננה מחויבת להתקשר עם רמ"י בעסקה אשר אינה בהתבסס על הסכום המקורי שהתבקש על ידי רמ"י כאמור וככל שלא יתקיים התנאי המתלה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם קרי, עד ליום 8 באוגוסט 2019, יפקע תוקפו של ההסכם מבלי שיהיו לצדדים טענות בקשר לכך. במהלך שנת 2019 הגישה הבת באמצעות יועציה המשפטיים והמקצועיים עתירה מנהלית על גובה השומה המעודכנת.

ביום 5 באוגוסט 2019, הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בשלושה חודשים נוספים וזאת עד ליום 8 בנובמבר 2019.

ביום 12 בנובמבר 2019, הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בשני חודשים נוספים וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2019.

ביום 15 בינואר 2020 הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בתקופה נוספת וזאת עד ליום 31 במרס 2020.

ביום 20 בפברואר 2020 נחתם הסדר פשרה בקשר לשומה המעודכנת לפיו השומה תופחת ותעמוד על סכום מכסימלי של כ-57 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות פיתוח) כאשר לחברה תהא זכות השגה בהתאם למפורט בהסדר הפשרה כאמור עד לסכום שלא יפחת מגובה השומה המקורית, קרי, כ-43 מיליון ש"ח.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. נכסים לא שוטפים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
73	73
-	3,816
-	5,500
73	9,389

פיקדון  
אופציה בגין מקרקעין (1)  
הלוואה לבעלי קרקע (2)

(1) ביום 13 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד, בשטח של כ-5,290 מ"ר, לתקופה של 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם, בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, ניתן לבנות 192 יח"ד וכן כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה. בהתאם להסכם האופציה, החברה תהיה זכאית בכל עת במהלך תקופת האופציה להתקשר עם המוכרת בהסכם רכישה, אשר נוסחו מצורף להסכם האופציה, כמפורט להלן (להלן: "הסכם הרכישה") ויחתם עם הודעת מימוש האופציה כאמור.

הסכם הרכישה

במסגרת הסכם הרכישה, בתמורה לרכישת המקרקעין תשלם החברה למוכרת סך כולל של 118 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בניכוי תמורת האופציה (להלן: "התמורה"). במסגרת הסכם הרכישה נקבעו, בין היתר, הוראות בנוגע למועדי תשלום התמורה, כאשר הוסכם כי מתוך סך התמורה כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ישולמו למוכרת במעמד חתימת הסכם הרכישה ויתרת הסכום תשולם בשני תשלומים שווים לא יאוחר מתום 120 ימים ו-240 ימים מיום חתימת הסכם הרכישה.

(2) ביום 10 ביוני, 2019 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בעלי ייעוד חקלאי בבאר יעקב, הכוללים שטח של כ-12 דונם. המקרקעין מצויים בהליך תכנוני לקידום ואישור תכנית מתאר לפיה ישונה ייעודם למגורים מעורב עם מסחר. במסגרת הסכם האופציה, התחייבו המוכרים לקדם ככל יכולתם את תכנית המתאר, וכן להגיש תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה לבנות על זכויות המוכרים במקרקעין, לכל הפחות 150 יח"ד בשטח ממוצע שנקבע בהסכם בין הצדדים (להלן: "התנאי המתלה"). יצוין, כי בהתאם לתכנית המתאר, לאחר שינוי הייעוד למגורים צפויים להיות ביד המוכרים זכויות לכ-180 יח"ד. בהתאם להסכם, לחברה אופציה בלתי חוזרת לתקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים במקרקעין (להלן: "האופציה"). יצוין, כי ככל שיתקיים התנאי המתלה טרם מימוש האופציה, תפקע האופציה תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת המוכרים על התקיימות התנאי המתלה. בתמורה לאופציה שילמה החברה סכום של 150 אלפי ש"ח.

ככל שתמומש האופציה ע"י החברה, יחתם הסכם רכישה אשר צורף להסכם האופציה (להלן: "הסכם הרכישה"), לפיו החברה תשלם תמורת המקרקעין סכום של 525 אלפי ש"ח ליח"ד בתוספת מע"מ בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם הרכישה.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

יובהר, שככל שהאופציה תמומש טרם התקיימות התנאי המתלה, ההתקשרות בהסכם הרכישה מותנית אף היא בקיום התנאי המתלה. בנוסף, ככל שתכנית המתאר לא תפורסם למתן תוקף תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה, לצדדים תהיה הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם הרכישה, כאשר לחברה הזכות להאריך את התקופה ב- 12 חדשים נוספים.

כן נקבע בהסכם, כי ככל שתוך 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם האופציה לא תאושר התכנית המפורטת על בסיסה ניתן לקבל היתרי בניה עבור המקרקעין ללא כל צורך בהליכים תכנוניים או תנאים מוקדמים, כמפורט בהסכם, לחברה תהיה הזכות להודיע על ביטול ההסכם. במקרה כאמור, המוכרים יפרעו את ההלוואה האמורה להלן תוך 30 ימים ממועד ההודעה על ביטול ההסכם, בתוספת ריבית שנתית שנקבעה בין הצדדים, וככל שהמוכרים יהיו מעוניינים לאחר מכן למכור את המקרקעין לצד שלישי, תנתן לחברה זכות סירוב ראשונה לרכישת המקרקעין בתנאים שיוצעו על ידי הצד השלישי כאמור.

בנוסף לאמור, הסכימו הצדדים למשך כל תקופת האופציה, כי ככל שהמוכרים ירכשו את יתרת הזכויות במקרקעין (כ-13 דונם נוספים), תינתן לחברה האופציה לרוכשם באותם התנאים המפורטים לעיל, לתקופה של 3 חודשים מהמועד בו המוכרים יודיעו לחברה על השלמת הרכישה. ככל שלמוכרים יוקצו שטחי מסחר במגרשי הבנייה שירכשו על ידי החברה, החברה תעניק להם שירותי בנייה במחיר שהוסכם בין הצדדים.

הלוואה למוכרים

בנוסף לאמור, הוסכם, כי החברה תעמיד למוכרים במועד החתימה על הסכם האופציה, הלוואה בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח בריבית שנתית שנקבעה בהסכם, לתקופה שלא תפחת מ-36 חודשים, כנגד שעבוד זכויותיהם במקרקעין וערבות בעלים, והכל בתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה. יצוין, כי ככל שהחברה תחליט שלא לממש את האופציה על אף התקיימות התנאי המתלה, תוחזר ההלוואה תוך ויתור החברה על כלל חיוב הריבית. היה והאופציה לא תמומש מכל סיבה שהיא, תעמוד ההלוואה לפירעון תוך 60 יום ממועד פקיעת האופציה. בנוסף לאמור, נקבעו בהסכם הרכישה הוראות בנוגע להעמדת הלוואות נוספות למוכרים באותם התנאים ככל שתוארך התקופה לאישור תכנית המתאר או התכנית המפורטת, והכל בהתאם למפורט בהסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הועמדה למוכר הלוואה ע"י החברה בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח.

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
142,066	125,469
54,278	42,780
3,240	3,806
<u>199,584</u>	<u>172,055</u>

קרקע  
עלויות בנייה  
עלויות אשראי שהווננו, כולל עמלות ערבות חוק מכר

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

ב. מלאי הקבוצה מתייחס לפרוייקטים שלהלן:

1. פרויקט "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב - נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 מחזיקה החברה בשיעור של כ- 77.5% בהון מניות רוטשטיין באר יעקב. הנכס והפעילות העיקריים של רוטשטיין באר יעקב הינם היותה צד להסכם קומבינציה עם בעלי מקרקעין בבאר יעקב (להלן בסעיף זה: "המקרקעין", ו- "עסקת הקומבינציה") וכן הזכות להירשם כבעלים במושע של כ-2 דונם מתוך המקרקעין. המקרקעין, נשוא עסקת הקומבינציה, משמשים לבנייה של כ- 900 יח"ד ושטח מסחרי של כ-2,600 מ"ר (כולל שטחי שירות). הפרויקט מבוצע בכ- 8 שלבים (א'-ח') כאשר השקעות בשלבים ו'2, ז'-ח' (הכוללים את שלב הקוטג'ים+המרכז המסחרי) בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, מוצגים בנכסים הלא שוטפים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 השלימה ומסרה החברה את שלבים א' עד ד' הכוללים כ-552 יח"ד, וכן מכרה 101 יח"ד בשלב ה' (מתוך 108 יח"ד חלק החברה) בסך כולל של כ-182 מיליוני ש"ח (השלב נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים וצפוי להסתיים במהלך החציון הראשון לשנת 2020), וכן מכרה 27 יח"ד בשלב ו'1 (מתוך 56 יח"ד חלק החברה) בסך כולל של כ-51 מיליוני ש"ח (השלב נמצא בשלבי ביצוע השלד וצפוי להסתיים במהלך שנת 2020). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעורי ההשלמה של שלבים ה ו-ו'1 הינם כ- 87% ו- כ- 16% בהתאמה.

2. ביום 15 באוגוסט, 2017 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי (להלן: "היזם"), למכירת זכויות במקרקעין (להלן: "המקרקעין") המיועדים להקמת מרכז מסחרי אשר בהתאם לתב"ע הקיימת יכלול שטח עיקרי של כ-1,815 מ"ר וכ-835 מ"ר שטחי שירות עיליים (ובנוסף שטחי שירות בתת הקרקע) (להלן: "המרכז המסחרי"), בדרך של הקמת עסקה משותפת לפי חלוקה של 55% ליזם ו-45% לחברה (להלן: "העסקה המשותפת").

בתמורה לזכויות במרכז המסחרי כאמור ישלם היזם לחברה סך של כ-5.9 מיליון ש"ח כאשר ככל שהתב"ע החדשה תאושר, ישלם היזם לחברה סך נוסף של כ- 2.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה בהתאם לתנאי העסקה. עד ליום 31 בדצמבר 2019 שולם סך של 5.6 מיליון ש"ח מתוך התמורה.

החברה פועלת להגדלת הזכויות של המרכז המסחרי בכ- 1,500 מ"ר עיקרי נוספים ושטחי שירות בדרך של תב"ע חדשה אשר צפויה להיות מאושרת במהלך שנת 2020. המקרקעין הינו חלק ממגרשים בבאר יעקב המוחזקים על ידי החברה (במסגרת הסכם קומבינציה).

במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות לניהול העסקה המשותפת לרבות ניהול משותף וקבלת החלטות משותפות (50%-50%), העמדת בטוחות למימון הבנייה (כל צד כדי חלקו), זכות סירוב, זכות הצטרפות למכירה ומנגנון במבי במקרה בו אחד הצדדים יבקש להפסיק את ההתקשרות בעסקה המשותפת.

ביום 29 בספטמבר, 2017 חתמה החברה על תוספת להסכם אשר מבטלת את התנאים המתלים לכניסת העסקה נכנסת לתוקף, כאשר סכום התמורה הסופי יקבע לפי היקף זכויות הבניה שיאושרו, הקיימות או המוגדלות לפי התב"ע החדשה. במועד החתימה על התוספת להסכם שולם התשלום הראשון בסך של 1.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר התשלום השני של התמורה בסך כ-1.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם עד ליום 31 דצמבר 2017.

סכום נוסף של 0.6 מיליון ש"ח שולם במהלך 2018, וסכום נוסף של 1.3 מיליון ש"ח שולם במהלך 2019. יתרת התמורה תשולם 30 יום ממועד בו התב"ע החדשה תאושר או תדחה או ממועד בו יחליטו הצדדים לעסקה המשותפת להתקדם בפרויקט לפי התב"ע הקיימת.

לעניין ההתחייבות למוכרי המקרקעין בגין הפרויקט ראה ביאור ג8'.

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

3. פרויקט תש"י רמת גן - ביום 11 בספטמבר, 2013 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 21 דירות ברחוב תש"י ברמת גן לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2 ("ההסכם"). החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 47 יחידות דיור (כאשר 21 יחידות דיור ישויכו לדירי הבניין המשותף ואילו 26 יחידות ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יוני 2019, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 12 יח"ד מתוך 26 יח"ד חלק החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה הינו כ- 13%.
4. פרויקט אור עקיבא - ביום 8 במרס 2015, זכתה החברה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לחכירת קרקע באור עקיבא, המיועדת להקמת 146 יחידות דיור בבניה רוויה. בתמורה לקרקע שילמה החברה כ- 13.2 מיליון ש"ח וכן סך של כ- 29.5 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח. במהלך שנת 2016 הגדילה החברה את היקף הזכויות בפרויקט ל-186 יח"ד באמצעות שינוי התב"ע והחלה בביצועם של שניים מתוך שלושת הבניינים בפרויקט. במהלך שנת 2018 החלה החברה בביצוע הבניין השלישי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 מכרה החברה 177 יח"ד בסך כולל של כ-222 מיליון ש"ח. החברה סיימה את הקמתם של שני הבניינים הראשונים בפרויקט ונמצאת בשלבי מסירה סופיים, וצופה כי בחציון הראשון לשנת 2020 תסיים את הקמתו של הבניין השלישי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה בבניין השלישי הינו כ- 94%.
5. פרויקט "גבעת האלונים" כפר יונה - ביום 19 במרס 2015 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת מקרקעין בכפר יונה (להלן: "ההסכם") לבניית 108 יח"ד ב- 6 בניינים זהים בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין ולאישור שהתקבל ממוסדות התכנון. בנוסף, לשני הצדדים ניתנה אופציה הדדית לחייב אחד את השני למכור/לרכוש את הזכויות הנוספות במקרקעין או חלקן (75% מהזכויות במגרש) בשטח כולל של כ-1.3 דונם המיועד לבניית 18 יח"ד נוספות (להלן: "אופציית CALL"). בתמורה לרכישת הממכר על פי ההסכם, שילמה החברה למוכרת סך כולל של כ-35.6 מיליון ש"ח (משקף מחיר של כ- 330 אלפי ש"ח ליחידה) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, שילמה החברה סך כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין אגרות והיטלי פיתוח עבור הממכר והחלה בביצוע הפרויקט. ביום 12 בספטמבר, 2016 מומשה אופציית "CALL" לרכישת כל זכויות המוכר בבניין מס' 7 במגרש מספר 306 (75% מהזכויות במגרש) הממוקם בחלקה 31 בגוש 8147 בכפר יונה עליו ניתן לבנות 18 יח"ד (חלק החברה 13.5 יח"ד) נוספות (להלן: "המקרקעין"). תמורת המקרקעין שילמה החברה סך כולל של 4,455 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח. נכון ל-31 בדצמבר 2019 השלימה החברה את בנייתם ומסירתם של 5 הבניינים הראשונים בפרויקט הכוללים 90 יח"ד וכן מכרה בכלל הפרויקט 101 יח"ד בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח. החברה צפויה להשלים את מסירתו של בנין 6 במהלך שנת 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה של בניין 6 הינו כ- 91%.
6. פרויקט גולומב 8 רמת גן - ביום 31 במרס 2015 התקשרה חברת בת של החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן- "השותף") בהסכם לביצוע משותף של פרויקט או פרויקטי תמ"א 38/2 ברמת גן (להלן- "העסקה המשותפת") הכוללת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש שכולל 56 דירות (מתוכן 40 דירות לעסקה המשותפת, להלן: "המיזם הראשון") והריסת בניין קיים בחלקה אחרת ברמת גן ובניית בניין חדש שיכלול כ- 60 דירות (מתוכן 53 דירות לעסקה המשותפת, "המיזם השני").

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

חברת הבת והשותף הקימו פעילות משותפת בה לחברת הבת 52% ולשותף 48%, אך עם זכויות שוות בקבלת החלטות ובשליטה, במסגרתה השותף המחזיק בחברת הבת 52% מהמיזם הראשון ושני הצדדים התקשרו בהסכם משותף עם בעלי הקרקע במיזם השני.

עוד נקבע כי כל צד יעמיד לפעילות המשותפת כהלוואת בעלים את ההון העצמי והמימון הדרוש לפעילותה, למשך כל התקופה הנדרשת. חברת הבת תעמיד 80% והשותף יעמיד 20% מהלוואות הבעלים הנדרשות. סכומי הלוואות הבעלים נושאים הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 4%. יתרת העודפים ממכירת הדירות החדשות תתחלק לפי החלק היחסי של השותפים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 מכרה הפעילות המשותפת את כל יחידות הדירור במיזם הראשון בסך של כ-57 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-30 מיליון ש"ח) ומסרה את כל היחידות.

לאור שינויים שחלו בפרשנויות להיקף הזכויות המגיעות מתוקף התמ"א והיעדר חקיקה סופית בנדון, החברה החליטה לא ליטול חלק בביצוע המיזם השני.

7. פרויקט גבעת זאב - ביום 7 במרס, 2016 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה באמצעות הקמת חברה משותפת בחלקים שווים עם זכויות שוות (להלן - חברת הבת), בהסכם עם בעל קרקע (להלן - המוכר), לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר מקרקעין הנמצאים בגבעת זאב בשטח כולל של כ-18 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים. בתמורה לרכישת המקרקעין תשלם חברת הבת כ-7 מיליון ש"ח בהתאם לאבני דרך שסוכמו בין הצדדים. העסקה כוללת תנאים מתלים, בין היתר השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתתאפשר בנייתן של כ-200 יח"ד. עסקת רכישת המקרקעין תושלם בכפוף לאישור העברת הזכויות במקרקעין לחברת הבת ומתן תוקף לתב"ע. לאחר רישום הזכויות על שם חברת הבת וכל עוד לא הוצאו היתרי בניה על המקרקעין, לחברה עומדת הזכות בכל עת לבטל את העסקה מול הצד השלישי ולקבל את הלוואת הבעלים שתעמיד לחברת הבת כנגד העברת מניות החברה לצד השלישי.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו התנאים המתלים לרכישת המקרקעין.

8. פרויקט קדמת נתניה - ביום 16 ביוני 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברה בעלת מקרקעין (להלן - המוכרת), לפיו תרכוש מהמוכרת מקרקעין הנמצאים בנתניה בשטח כולל של כ-5 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים. על המקרקעין חלה תב"ע בתוקף מכוחה ניתן לבנות כ-30 יח"ד בבנייה רוויה וכן 10 יח"ד צמודי קרקע. המוכרת יוזמת תב"ע חדשה, לפיה היא מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה לכ-120 יח"ד בבניה רוויה (כולל כ-12 יח"ד שבבעלות צד ג'). בתמורה לרכישת המקרקעין, תשלם החברה סך של כ-340 אלפי ש"ח לכל יח"ד (צמוד מדד) שתאושר בתב"ע החדשה בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים: (1) מתן תוקף לתב"ע חדשה, כך שתתאפשר בנייתן של לפחות 100 יח"ד בשטח מינימלי כפי שנקבע בהסכם; (2) פינוי פולשים מהמקרקעין; (3) השלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרת; (4) קבלת החלטת אישור עקרוני של צד ג' למכירת הקרקע שבבעלותו. עוד נקבע בהסכם מנגנון למתן תמורה נוספת הנגזרת מרווחיות הפרויקט בסכום מקסימלי נוסף בסך של 40 אלף ש"ח ליח"ד (להלן - התמורה הנוספת). בהנחה שהתב"ע החדשה תאושר, התמורה הכוללת, לא כולל התמורה הנוספת, תעמוד על כ-42.5 מיליון ש"ח (כאשר תשלום היטל השבחה בגין המקרקעין יחול על המוכרת). לחברה עומדת הזכות לבטל את העסקה מול המוכרת במידה ולא יתקיימו כל התנאים המתלים בתוך 23 חודשים ממועד החתימה על ההסכם ובמקרה של ביטול העסקה, תחזיר המוכרת את הסכומים ששולמו לה בצירוף ריבית שנתית כפי שנקבעה בהסכם (להלן - זכות הביטול).

בחודש מאי 2018, חתמה החברה על תוספת להסכם עם בעלי הקרקע לפיו הוארכה תקופת העמידה בתנאים המתלים עד סוף אוקטובר 2018 (ולאחריה עומדת לחברה זכות הביטול) וכן בוטל מנגנון התמורה הנוספת.

סך התמורה ששולמה על המקרקעין כולל דמי תיווך ומסים, נכון לתאריך פרסום הדוחות הכספיים הינה כ-25 מיליון ש"ח.

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע החדשה אושרה, ובכוונת החברה להשלים את רכישת המקרקעין אף ללא התקיימות תנאי מתלה מספר 4 המפורט לעיל, כאשר החברה תטפל עצמאית בתנאי זה.

9. פרויקט פינני בינוי בת ים - ביום 18 בנובמבר 2015 המציאה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב לחברה, את החלטתה בדבר מתן המלצתה העקרונית על הפקדת תכנית בנין עיר ("התכנית"), אשר מקדמת החברה במתחם של כ- 2 דונם בבת-ים, לפיה יוקם על חלקו פרויקט הכולל מגדל מעורב למגורים, מסחר ומשרדים ("הבניין החדש"). לצורך קידום התכנית, התקשרה החברה עם כל בעלי הזכויות בבניין משותף הכולל 24 דירות מגורים ברחוב הרצל בבת ים ("הדיירים") לצורך ביצוע פרויקט מסוג פינני-בינוי, וכן ניהלה מגעים עם מוסד ציבורי המחזיק במבנה המצוי בשטח התכנית בענין קביעת התנאים להעברת פעילותו לשטח המשרדים המתוכנן בבניין החדש. בהתאם לתב"ע אותו יזמה החברה, הבניין החדש יכלול 137 דירות על פני 28 קומות, מעל 2 קומות משרדים וקומת מסחר אחת (סה"כ 13,700 מ"ר עיקרי למגורים 620 מ"ר עיקרי למסחר ו-1,200 מ"ר עיקרי לתעסוקה) ("הפרויקט").

תוקף ההסכם עם הדיירים, כמו גם ביצוע הפרויקט, מותנה בקיומם של מספר תנאים מתלים ובכלל זה, בין היתר: (1) קבלת אישור בדבר הכרזתו של הפרויקט כמתחם "פינני-בינוי" במסלול מיסוי; (2) מתן תוקף לתכנית כאמור, לפיה יאושר להקים על המקרקעין מבנה אשר יכיל 102 יח"ד לפחות וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2017; (3) שמירה על שיעור רווחיות מינימלי כפי שנקבע בהסכם (4) התקשרות עם המוסד הציבורי כאמור לעיל.

במהלך 2016 השלימה החברה את ההתקשרות עם בעלי הדירות במתחם וכן את ההתקשרות עם המוסד הציבורי, על הסכם לביצוע פרויקט מסוג פינני בינוי. נכון למועד הדוח המתחם הוכרז כמתחם מאושר לפינני בינוי.

ביום 1 ביוני, 2017 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את פרסום התכנית בנין עיר למתן תוקף וביום 14 ביוני, 2017 התב"ע אושרה.

החברה החלה בתיכנון מפורט של הפרויקט.

ביום 17 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה, בהסכם עם צד שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לפיו ירכוש השותף מחצית מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט פינני בינוי בת ים בדרך של הקמת פעילות משותפת בחלקים שווים המיועדת להקמת פרויקט במקרקעין שיכלול בניית בניין מגורים, אשר בהתאם לתב"ע שבתוקף יכלול 137 יח"ד, קומת משרדים ושתי קומות מסחר. בתמורה לזכויות האמורות קיבלה החברה סך של כ- 12 מיליוני ש"ח, בנוסף הוסכם כי העלויות שהצטברו לחברה בגין הפרויקט עד למועד חתימת ההסכם, ימומנו באמצעות העסקה המשותפת, כל צד כדי חלקו.

הפרויקט נמצא בהליכי תכנון מפורט והחברה פועלת להוצאת היתר בניה. עד ליום 31 בדצמבר 2019 הושקעו סך של כ- 8.4 מיליון ש"ח בעלות תכנון הפרויקט, חלק החברה כ- 4.2 מיליון ש"ח.

#### 10. פרויקט פינני בינוי רמת השרון -

ביום 9 בדצמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם עם מספר בעלי זכויות במקרקעין ששטחם הכולל כ- 7,000 מ"ר ברמת השרון (להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, החברה תקדם ותממש את היוזמה לפינני ובינוי המקרקעין וכן תחתום על הסכם קומבינציה מול בעלי המקרקעין למכירת חלק מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בניה. בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין נשוא העסקה, מתכנתת החברה לבנות כ- 180 יח"ד בבניה רוויה לאחר פינני המקרקעין עליהם קיימות כיום 25 יח"ד צמודי קרקע (להלן: "הפרויקט").

ביום 6 באוקטובר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מותנה לעסקת פינני בינוי ברמת השרון, עם יתר בעלי הזכויות למעט בעל זכויות אחד - עיריית רמת השרון, וכן על תוספת להסכם האמור.

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

בהתאם להסכם ולתוספת להסכם, חלקם של יתר בעלי הזכויות מכלל שוויו של הפרויקט, יעמוד על- 50% והם לא יהיו זכאים לתמורה נוספת הנגזרת מהכנסות הפרויקט בכפוף להתקיימות רווח יזמי מינימלי לחברה כפי שנקבע בהסכם העיקרי, אך יהיו זכאים להשתתפות בתשלום היטל השבחה בגובה מינימלי כפי שנקבע בין הצדדים בתוספת להסכם. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט והגישה בקשה לקבלת היתר בניה.

#### 11. פרויקט פרדסיה

ביום 15 במאי 2017, התקשרה החברה בהסכם עם חברה בעלת אופציה סחירה לרכישת מקרקעין (להלן: "ההסכם" ו"האופציה", בהתאמה) שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת"), לפיו תרכוש מהמוכרת את האופציה שבבעלותה לרכישת מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בפטור ממכרז בשטח כולל של כ-11,500 מ"ר בחמישה מגרשים בפרדסיה, המיועדים להקמת 110 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "המקרקעין"). האופציה ניתנה למימוש עד ה- 27 בספטמבר 2018 והותנתה בקבלת שומה למקרקעין מהרשות.

בתמורה למימוש האופציה תשלם החברה בגין רכישת המקרקעין סך של 600 אלפי ש"ח ליחידת דיור בתוספת מע"מ כדין.

במעמד חתימת ההסכם, הפקידה החברה המחאה בסך של 6 מיליון ש"ח בנאמנות עד לקבלת השומה בכפוף לאמור לעיל, ובעת מימוש האופציה השלימה החברה את יתרת התמורה בסך כולל של כ- 60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

כמו כן, ככל שתאושר תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, תשלם החברה למוכרת סך של 200 אש"ח בתוספת מע"מ בגין כל יחידת דיור שתתווסף. בנוסף, על פי ההסכם תשלם החברה למוכרת שליש מהרווח בפועל אשר יעלה (ככל שיעלה) על שיעור של 16% מעלויות הפרויקט כפי שיקבע בדו"ח המפקח הסופי מטעם מוסד פיננסי מלווה, בתוספת מע"מ.

ביום 3 באוקטובר, 2017 קיבלה החברה שומה מהרשות שאינה עולה על סכום המכסימלי ליחידת דיור כפי שנקבע בהסכם בין החברה למוכרת. ביום 2 בנובמבר, 2017 הודיעה החברה לרשות על כוונתה לממש את הזכות לרכישת המקרקעין כשהתמורה לרשות תשולם עד 180 יום מיום הודעת החברה לרשות ושילמה למוכרת כ- 9.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בהתאם להסכם.

ביום 16 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין בפרדסיה מול רשות מקרקעי ישראל וסכום העסקה ששולם הסתכם לסך של 79.8 מיליון ש"ח (כולל עלויות עסקה). בחודש יולי, 2019 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט הכולל 66 יח"ד מתוך 110 יח"ד בפרויקט, והחלה הקמתו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 19 יח"ד בהיקף כולל של כ-40 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה הינו כ- 17%.

ג. התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים:

#### פרויקט "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב

ביום 13 בספטמבר 2009 חתמה החברה על הסכם לרכישת 50% ממניותיה של חברת רוטשטיין באר יעקב (לשעבר רסידו סען בע"מ), לאחר הרכישה בוצעה הקצאת מניות של 5% מהונה של רוטשטיין באר יעקב לחברה.

ביום 24 בנובמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם לרכישה נוספת של כ- 22.5% ממניות רוטשטיין באר יעקב בתמורה לסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח.

הנכס והפעילות העיקריים של החברה הנרכשת הינם היותה צד להסכם קומבינציה עם 16 בעלי מקרקעין בבאר יעקב שראשיתו בשנת 1994 (להלן בסעיף זה- "המקרקעין") כשלאחר מכן נחתמו לגבי תוספות שינויים (להלן בסעיף זה- "עסקת הקומבינציה") והזכות להירשם כבעלים במושע

באור 8: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

של כ-2 דונם מתוך המקרקעין. המקרקעין נשוא עסקת הקומבינציה מיועדים לבניה של כ-900 יחידות דיור וכ-2,600 מ"ר לשימוש מסחרי (כולל שטחי שירות).  
 לחברה התחייבות בספריה בגין שירותי הבניה ליום 31 בדצמבר 2019 לבעלי הקרקע בסך של כ-23 מיליון ש"ח (2018- 30 מיליון ש"ח).

פרויקט תש"י רמת גן

ביום 11 בספטמבר, 2013 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 21 דירות ברחוב תש"י ברמת גן לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2 ("ההסכם"). בכוונת החברה להקים בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 47 יחידות דיור (כאשר 21 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 26 יחידות ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יוני 2019.  
 לחברה התחייבות בספריה בגין שירותי הבניה ותשלום שכ"ד ליום 31 בדצמבר 2019 לבעלי הקרקע בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

באור 9: - לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, ויתרות חוזיותא. שינויים ביתרות חוזיות

אלפי ש"ח		
התחייבויות חוזה	נכסי חוזה	
23,559	123,048	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
22,418	114,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (*)
22,418	114,957	(*) מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

השינוי ביתרת נכסי חוזה במהלך שנת 2019 נובע בעיקר מסיום ביצוע חוזים עם לקוחות שנחתמו ומנגד גידול בהיקף החוזים עם לקוחות שטרם בוצעו.

ב. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	צפי להכרה בהכנסות בגין (*)				31 בדצמבר, 2019
	עד שנה	שנה עד	שנתיים עד	שנתיים עד	
	עד שנה	שנתיים עד	שנתיים עד	שנתיים עד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,317	-	-	45,847	116,470	

(\*) הכנסות צפויות בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2019 בלבד.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה

2018	2019	
אלפי ש"ח		
40,610	40,150	יתרה ליום 1 בינואר (*)
		<u>תוספות במשך השנה</u>
2,497	16,730	עלות רכישות שהונו
(2,037)	2,150	התאמת שווי הוגן
460	18,880	סה"כ תוספות
40,150	59,030	יתרה ליום 31 בדצמבר (*)

(\*) לא כולל נכס מסחרי בסך של כ- 267 אלפי ש"ח, הכולל כ- 18 מ"ר בעיר רמת גן.

ביום 1 בדצמבר 2016 התקשרה החברה באמצעות חברה בת, בהסכם עם בעלי מקרקעין שאינם קשורים לחברה (להלן- "המוכרים"), לפיו תרכוש מהמוכרים מקרקעין שבבעלותם בשטח כולל של כ- 6,200 מ"ר בקדימה - צורן בתמורה לכ- 36 מיליוני ש"ח, לשם הקמת מרכז מסחרי שכונתי (להלן- "המקרקעין"). על המקרקעין חלה תב"ע בתוקף מכוחה ניתן לבנות מרכז מסחרי משולב משרדים בשטח עיקרי של כ- 5,000 מ"ר וכן שטחי שירות.

ביום 30 במרס, 2017 שילמה החברה למוכרים את יתרת התמורה על פי ההסכם בסך של כ- 27 מיליון בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח. במהלך הרבעון השני לשנת 2019 התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה החלה בהקמת הפרויקט. עם קבלת היתר הבניה נכנסה לתוקף התקשרות החברה, באמצעות חברה בת, בהסכם שכירות עם שותפות אגמים לקמעונאות, בה שותף מר יצחק מירלשוילי, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה המוחזקת על ידו בשיעור של 50%), להשכרת שטח מסחרי של כ- 1,700 מ"ר להפעלת סופרמרקט בפרויקט. תקופת ההסכם הינה ל- 7 שנים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות בנות 3 שנים בתקופה הראשונה, 5 שנים נוספות בתקופה השנייה ו- 5 שנים נוספות בתקופה השלישית. דמי השכירות בתוספת דמי ניהול הינם בסך של כ- 88 ש"ח למ"ר (דמי השכירות אינם כוללים הכנסות בגין התאמות צפויות לשוכר בסך של כחצי מיליון ש"ח). ביום 1 בספטמבר התקשרה החברה בתוספת להסכם השכירות להשכרת מחסן בצמוד לסופרמרקט בשטח של כ- 60 מ"ר בתנאי שכירות זהים לתנאי הסכם השכירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הסכמי שכירות מחייבים בשטח כולל של כ- 2,300 מ"ר עם שני שוכרים, אחד להפעלת סופרמרקט בשטח של כולל של כ- 1,700 מ"ר השני עם רשת להפעלת בית מרקחת בשטח של כולל של כ- 600 מ"ר, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עוסקת החברה באיתור שוכרים נוספים.

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. הערכת השווי מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. בהערכת השווי נעשה שימוש בגישת ההשוואה כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כללי

מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %
ישראל	53%
ישראל	51%

31 בדצמבר 2019

השקעה בשותפות נחלת אש"ר  
השקעה בחברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ

השקעה בשותפות נחלת אש"ר

ביום 15 ביולי, 2014 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטה מלאה), בעסקה עם צדדים שאינם קשורים לחברה או לבעלי עניין בה ("המוכרת") שעניינה רכישת כ- 40% מהזכויות ברוטנר נכסים שותפות מוגבלת ("השותפות המוגבלת") וזכויות המוכרת מכוח הלוואות בעלים ושטרי הון אשר הועמדו לשותפות המוגבלת, וכן רכישת 40% מהון המניות המונפק והנפרע של רוטנר החזקות בע"מ, השותף הכללי בשותפות המוגבלת ("השותף הכללי") (זכויות המוכרת בשותפות המוגבלת, זכויות המוכרת מכוח הלוואות הבעלים ושטרי ההון אשר הועמדו לשותפות המוגבלת והחזקות המוכרת בשותף הכללי כאמור לעיל יקראו להלן ביחד: "הממכר").

השותפות המוגבלת הינה הבעלים של מקרקעין בשטח כולל של כ- 525 דונם בחלקה הדרומי של קריית מלאכי. בדצמבר 2014 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה (תב"ע 2/156/03/18), במסגרתה שונו הזכויות במקרקעין הכוללים כ- 3,000 יח"ד בבניה רוויה, 99 יח"ד צמודי קרקע וכן כ- 13,800 מ"ר מסחרי וכ- 13,200 מ"ר משרדים (שטח עיקרי). לשותפות המוגבלת אשראי בנקאי בסך של כ-206 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, כשהחברה ערבה ל- 53% מחובות השותפות המוגבלת.

במהלך שנת 2014 התקבלו היתרים ל- 222 יח"ד המהווים את שלב א' בפרויקט (חלק החברה 88 יח"ד) בבניה רוויה. במהלך שנת 2015 החלה השותפות בפעילות השיווק והמכירות של שלב א' וכן בביצועו. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 מכרה השותפות 222 יח"ד בתמורה בסך של כ-189 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-100 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2017 התקבל טופס 4 לשלב זה ונכון ל-31 בדצמבר 2019 כל יחידות הדירות נמסרו.

במהלך שנת 2016 התקבלו היתרי בניה לשלב ב' הכולל 100 יח"ד נוספות והשותפות החלה בשיווק וביצוע שלב זה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתיימה הקמתו ומכרה השותפות 99 יח"ד בתמורה לסך של כ- 105 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-56 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2017 התקבלו היתרי בניה לשלב ג' הכולל 97 יח"ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הפרויקט נמצא בשלבי הקמה סופיים ומכרה השותפות 94 יח"ד בתמורה לסך של כ-104 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-55 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2018 התקבלו היתרי בניה לשלב ד' הכולל 174 יח"ד, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה השותפות 62 יח"ד בתמורה לסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-37 מיליון ש"ח).

במהלך שנת 2016 הוצאה לשותפות שומת היטל השבחה בגין כל הקרקע בפרויקט בסך של כ- 172 מיליון ש"ח. במסגרת ערר שהוגש לשמאי מכריע, נקבע כי השומה תעמוד על סך של כ- 48 מיליון ש"ח. הצדדים הגישו ערר על קביעתו של השמאי המכריע לוועדת הערר של הועדה המחוזית. הנושא טרם הוכרע בוועדת הערר.

ביום 6 במרס, 2018 הומצאה לחברה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין ובקשה למינוי כונס אשר הוגשה לבית המשפט השלום באשדוד על ידי אחד השותפים בשותפות (המחזיק כ-25% בשותפות המוגבלת) (להלן: "השותף" ו-"התביעה", בהתאמה). במסגרת התביעה, התבקש בית המשפט להורות על פירוק שיתוף במקרקעין נשוא הפרויקט בדרך של חלוקת הזכויות בעין תוך ייחוד המגרשים לבעלי הזכויות כפי חלקו של כל שותף בהם. ביום 15 במאי, 2018 נמחקת

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תביעת פירוק שהוגשה כנגד החברה ע"י שותף שלה בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, וזאת בהתאם לבקשת התובע.

ביום 20 בדצמבר 2018 הומצאה לחברה בקשה לפירוק השותפות המוגבלת נחלת אש"ר אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי אחד השותפים בשותפות (המחזיק כ-25% בשותפות המוגבלת) (להלן: "השותף" ו-"הבקשה", בהתאמה). במסגרת הבקשה, התבקש בית המשפט להורות על פירוק השותפות המוגבלת המחזיקה במקרקעין נשוא הפרויקט, מינוי נאמן ומתן הנחיות לדרך ביצוע הפירוק בפועל בעין תוך ייחוד המגרשים לבעלי הזכויות כפי חלקו של כל שותף בהם. ביום 4 בפברואר 2019 הוגשה על ידי השותף בקשה נוספת לבית המשפט למנות "נאמן משקיף" מטעמו וכן נקבע מועד לדיון בבקשה ליום 14 בפברואר, 2019. ביום 7 בפברואר 2019, בפגישה בין השותפים בשותפות (לרבות החברה) והתאגיד הבנקאי אשר העמיד הלוואה לשותפות, בקשר עם המקרקעין ושלבי הפרויקט ב' ו-ג' (להלן: "הבנק המלווה"), הביע הבנק המלווה את עמדתו העקרונית לפיה ככל שהשותפים לא יגיעו לכדי פתרון בעניין הסרת בקשת הפירוק, בכוונתו לפעול בימים הקרובים להגשת בקשה למינויו ככונס שיפעל למכירת המקרקעין ככל שבקשת הפירוק תתקבל וזאת לכאורה, לעמדתו של הבנק המלווה, במטרה להגן על זכויות הבנק המלווה אם וככל שבית המשפט ייענה לבקשת הפירוק.

יודגש, כי עמדת החברה ויועציה המשפטיים, הינה כי בקשת הפירוק משוללת יסוד, שכן היא הוגשה בניגוד לתקנון השותפות וכן להוראות הסכם המייסדים של השותפות ומטרת בקשת הפירוק הינה הפעלת לחץ באמצעים פסולים, על מנת להקנות לשותף זכויות עודפות לעומת חלקו וזכויותיו בהתאם להסכם השותפות וחלוקת המקרקעין באופן שונה מהאמור בהסכם. בשל כך, ביום 16 בינואר 2019 הגישה השותפות תביעה לאכיפת מנגנון ההפרדות בהתאם להסכם השותפות.

ביום 17 בפברואר 2019, התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים לפיה נמחקה על הסף בקשת הפירוק וכן נדחתה בקשת השותף לסעד זמני למינוי נאמן משקיף מטעמו, אשר בעקבותיה הגיש הבנק המלווה את בקשת הכינוס (בקשה לאכיפת שעבודים ולמינוי כונס נכסים קבוע בקשר עם הפרויקט).

ביום 18 בפברואר, 2019 עתר הבנק המלווה למשיכת בקשת הכינוס ובהתאם, התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו לפיה נמחקה בקשת הכינוס.

ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת חלקו של השותף בשותפות נחלת אש"ר – שותפות מוגבלת (להלן: "השותף היוצא"), אשר החזיק כ-25% מהזכויות בשותפות המוגבלת. במסגרת ההסכם נקבעו בין היתר התנאים הבאים:

1. השותפות תרכוש את זכויותיו של השותף היוצא (25%) לרבות הלוואות הבעלים שהועמדו על ידו תמורת שיעור של 4.255% מההכנסות ללא מע"מ שתתקבלנה ממכירת כל יח"ד בבנייה הרוויה (למעט כ-700 יח"ד בשלבים הראשונים, שטחי המסחר, התעסוקה ויחידות צמודי קרקע, ובסה"כ בגין מכירת כ-2,330 יח"ד) (להלן: "התמורה"). התשלום יבוצע בתום כל שלב בפרויקט במועד בו יאשר הבנק המלווה לשחרר עודפים לשותפות בקשר עם אותו שלב. על אף האמור לעיל הוסכם כי עד ליום 1 בינואר, 2026 לא ישולם לשותף היוצא חלקו בתמורה כאמור, אלא תשולמנה המקדמות בהתאם למפורט בסעיף 4 להלן.

2. בנוסף, במסגרת ההסכם, הוענקה לשותף היוצא אופציה לתקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, לרכישת מקרקעין מהשותפות המיועדים לבניית 59 יח"ד צמודי קרקע, בתמורה לסך של כ-23 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה ומע"מ).

3. לאחר הרכישה תחזיק החברה באמצעות חברת בת בקבוצה וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53% ובכ-47% בשותפות, בהתאמה.

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

4. במסגרת ההסכם נקבע, כי השותפות תשלם לשותף היוצא מקדמות על חשבון התמורה (להלן: "המקדמות"), כדלקמן:

- 4.1. במעמד חתימת ההסכם שולם סך של 6.5 מיליון ש"ח;
- 4.2. בכל אחת מהשנים 2020 עד 2026, ישולם בינואר כל שנה, סך של 3.5 מיליון ש"ח.
- 4.3. בכל אחת מהשנים 2027 עד 2036, ישולם בינואר כל שנה, סך של 1.5 מיליון ש"ח.
- 4.4. החל מינואר 2026 עד לסיום הפרויקט, יערכו הצדדים התחשבות מצטברת ביחס למקדמות ששולמו לשותף היוצא לעומת סכומי התמורה להם זכאי השותף היוצא לקבל בפועל, בהתאם למפורט בהסכם.
- 4.5. בנוסף לאמור לעיל, השותפות תעמיד לשותף היוצא מקדמה נוספת בסך של עד 11.5 מיליון ש"ח לצורך תשלומי מיסים ותשלומי חובה מכל סוג שהוא שיחולו, ככל שיחולו, על השותף היוצא בקשר עם ההסכם, וכן הלוואה נוספת בגובה של 3.5 מיליון ש"ח שתועמד במרץ 2020 לתקופה של שנתיים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "ההלוואה"). הוסכם, כי השותפות תהא רשאית לקזז כל חוב שלה לשותף היוצא מכל חוב אשר
- 4.6. השותף היוצא חב לה בקשר עם ההלוואה וזאת בכל מקרה בו לא תיפרע ההלוואה עד לתום התקופה.
- 4.7. יצוין, כי כל המקדמות המפורטות בסעיף 4 זה תישאנה ריבית ותהיינה צמודות למדד תשומות הבניה.

5. עוד התחייבה השותפות במסגרת ההסכם, לסיים את בנייתן ומכירתן של לפחות כ-2,100 יח"ד (להלן: "כמות המינימום") בתוך 20 שנים ממועד ההסכם מתוך כ-2,330 יח"ד המפורטות בסעיף 1 לעיל. אם מסיבה כלשהי לא תסיים השותפות את בנייתן ומכירתן כמות המינימום בתוך התקופה כאמור, תשלם השותפות בפועל לשותף היוצא את מלוא התמורה על פי ההסכם, כאילו בנתה ומכרה את כמות המינימום (במחיר ממוצע כמפורט בהסכם).

6. להבטחת ההתחייבויות השותפות לתשלום התמורה לשותף היוצא, ישעבדו השותפים יחדיו 11.25% מהזכויות בשותפות לטובת נאמן של השותף היוצא (להלן: "השעבוד"). יובהר, כי חלקה היחסי של חברת הבת המוחזקת במלואה ע"י החברה בשעבוד הינו 6% מהזכויות בשותפות. יצוין, כי השותפים יהיו רשאים במסגרת ההסכם, לבקש להעמיד לשותף היוצא בטוחה חלופית לשעבוד, כמפורט בהסכם.

כתוצאה מהעסקה גדל שיעור החזקת החברה בחברה המוחזקת. בהתאם להסכם השותפים המעודכן, החלטות הניהול עדיין מתקבלות במשותף. לכן החברה תמשיך לטפל בהשקעה בהתאם לשיטת השווי המאזני. בהתאם להערכת שווי שנעשתה ע"י מעריכי שווי חיצוניים, הוקצה עודף עלות הרכישה העולה של השווי המאזני הנרכש לנכסי החברה המוחזקת ולהתחייבויותיה ואשר יופחת לאורך חיי הפרויקטים, לא הוכר רווח או הפסד כתוצאה מהעסקה.

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

### השקעה בחברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ

#### רכישת חלק בחברת "אנשי העיר" (חברה פרטית)

ביום 23 בינואר 2018 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים, אנשי העיר בע"מ (להלן: "המוכרת"), בהסכם לפיו החברה רכשה 51% מהון המניות של חברה בת המוחזקת על ידי המוכרת, העוסקת ביזמות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל-אביב (להלן בהתאמה: "החברה המשותפת" ו-"ההסכם"); נכון למועד חתימת ההסכם החברה המשותפת (ישירות ובאמצעות תאגידים בשליטתה) פועלת בכ-15 פרויקטי התחדשות עירונית באזור תל אביב בשלבים שונים.

#### התמורה והלוואות בעלים

בתמורה לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המשותפת, שילמה החברה לבעלי מניותיה סך של 10 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כדלקמן: (א) במועד חתימת ההסכם הופקדו 3 מיליון ש"ח בנאמנות עם הוראה בלתי חוזרת להעבירם למוכרת בסמוך ולאחר השלמת העסקה; (ב) יתרת התמורה, בסך 7 מיליון ש"ח שולמו למוכרת ביום 24 באפריל, 2018. החברה תעמיד לחברה המשותפת, מעת לעת, הלוואות בעלים כפי שיידרש לפעילותה של החברה המשותפת עד לסכום כולל של כ-15 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואות הבעלים"). הלוואות הבעלים האמורה תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.5% או עלות גיוס אשראי של החברה בתוספת 3%, לפי הגבוה (להלן: "הריבית") וללא מועד פירעון שנקבע מראש. להבטחת זכויות החברה בקשר עם הלוואות הבעלים כאמור, החברה תהא זכאית לפעול לרישום שעבוד על זכויות החברה המשותפת בעודפי הפרויקטים המנוהלים על ידה, כאשר החזר הלוואה זו הינה בעדיפות ראשונה לפני חלוקת רווחים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההלוואה שניתנה עומדת על סך של כ-15 מיליון ש"ח. בהתאם לתקן IFRS9 הלוואה זו נמדדת בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. השווי ההוגן של ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הינו 13.5 מיליון ש"ח, ומתבסס על מספר הנחות בין היתר כי ההלוואות תפרענה בתוך 5 שנים, וכי ריבית ההיוון הינה 13%.

במסגרת ההסכם ניתנו מצגים וכן נקבע הסדר שיפוי כמקובל בהסכמים מסוג זה. במהלך שנת 2019 הוענקה לחברה המשותפת מסגרת אשראי נוספת שאינה תלויה בהסכם הרכישה בגובה של 10 מיליון ש"ח, ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 9%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההלוואה שניתנה עומדת על סך של כ-8 מיליון ש"ח. בהתאם לתקן IFRS9 הלוואה זו נמדדת בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. השווי ההוגן של ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הינו 7.9 מיליון ש"ח, ומתבסס על מספר הנחות בין היתר כי ההלוואות תפרענה בתוך 5 שנים, וכי ריבית ההיוון הינה 13%.

#### ניהול הפעילות בחברה המשותפת

שרותי ההנהלה של החברה המשותפת יועמדו לה על ידי המוכרת במשך 5 שנים לפחות, כנגד דמי ניהול כפי שנקבע בהסכם.

בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי ככל שבשנות הפעילות 2018-2023 (להלן: "השנים הקובעות"), הרווח המצטבר לפני מס מפעילות שוטפת של החברה המשותפת יעלה על סכום של כ-100 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה (להלן: "הסכום הקובע"), המוכרת תהא זכאית לדמי ניהול נוספים בשיעור של 30% מוכפל בסכום הרווח שמעל לסכום הקובע (להלן: "דמי הניהול הנוספים"), וזאת בטרם יחולקו רווחים או דיבידנדים לבעלי המניות או יפרעו הלוואות בעלים.

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

כאמור לעיל, החברה המשותפת תשמש כזרוע ההתחדשות העירונית של החברה כאשר החברה תפעל אך ורק במסגרת החברה המשותפת בכל הקשור והנוגע לפעילות נדל"ן והתחדשות עירונית באזור תל-אביב ובת-ים ואילו המוכרת תפעל אך ורק באמצעות החברה המשותפת בפעילות נדל"ן (למעט חריגים מיוחדים שנקבעו בהסכם ביחס לפעילות קיימת נכון למועד ההסכם).

החברה והמוכרת התקשרו בהסכם בעלי מניות לפיו נקבעו, בין היתר, הוראות בנוגע למינוי דירקטורים בחברה המשותפת (2 דירקטורים מטעם כל אחד מהחברה ומהמוכרת), החלטות יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות שיתקבלו ברוב מיוחד, נקבעו הוראות מקובלות בקשר להעברת מניות בחברה המשותפת (תקופת חסימה, זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות למכירה) וכן נקבע מנגנון ליישוב חילוקי דעות (מנגנון BMBY).

מאחר והחברה והמוכרת שולטות במשותף בחברה המשותפת, ההשקעה בחברה המשותפת מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני. סך ההשקעה בספרים, לרבות ההלוואות שהועמדו, נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הינה כ-30 מיליון ש"ח.

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת מהותית- נחלת אש"ר

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

בדוח על המצב הכספי של השותפות נחלת אש"ר לתאריך הדיווח:

262,107	304,445	נכסים
218,185	298,772	התחייבויות
43,922	5,673	סה"כ הון
40%	53%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
17,569	3,007	השקעה בעסקה משותפת
1,087	1,087	התאמות להון עסקה משותפת (1)
5,498	-	הלוואות ושטרי הון שניתנו מהעסקה המשותפת (2)
21,542	20,987	עודפי עלות (מיוחסים למקרקעין) שכבה א
-	20,843	עודפי עלות (מיוחסים למקרקעין) שכבה ב
45,696	45,924	סך השקעה בעסקה משותפת

(1) התאמות בגין תשלומים לצדדים שלישיים שלא חלים על החברה.

(2) במהלך שנת 2019 התקבלו מהחברה הכלולה כ- 30 מיליון ש"ח על חשבון ההלוואה, ההלוואה מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

באור 11: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		תוצאות הפעילות של העסקה המשותפת השנה:
2018	2019	
אלפי ש"ח		
104,377	102,181	הכנסות הוצאות תפעוליות, הנהלה וכלליות ופרסום ושיווק הוצאות מימון, נטו
92,423	82,630	
4,722	4,238	
7,231	15,313	רווח
40%	53%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת (1)
2,892	7,543	
495	1,821	עודפי עלות
2,397	5,722	חלק החברה ברווח העסקה המשותפת

(1) לשינויים בשיעור ההחזקה בעסקה המשותפת ראה ביאור 11(א).

באור 12: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה

שנת 2019 עלות					
מקרקעין (1)	מבנה (1)	ציוד וריהוט משרדי	רכבים, מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,950	5,989	2,305	307	670	11,221
-	-	-	1,556	-	1,556
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	30	-	30
1,950	5,989	2,305	1,893	670	12,807
-	587	983	92	670	2,332
-	239	118	815	-	1,172
-	826	1,101	907	670	3,504
1,950	5,163	1,204	986	-	9,303

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

השפעת יישום לראשונה IFRS16

תוספות במשך השנה:

רכישות  
תוספות בגין עלויות הקמה  
תוספות בגין הסכמי חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

תוספות במשך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

שנת עלות	מקרקעין (1)	מבנה (1)	ציוד וריהוט משרדי	רכבים, מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר	סה"כ
שנת 2018	1,950	5,989	2,268	307	670	11,184
יתרה ליום 1 בינואר, 2018						
תוספות במשך השנה:						
רכישות	-	-	37	-	-	37
תוספות בגין עלויות הקמה	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	1,950	5,989	2,305	307	670	11,221
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	-	348	865	49	670	1,932
תוספות במשך השנה:						
פחת	-	239	118	43	-	400
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	-	587	983	92	670	2,332
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018	1,950	5,402	1,323	215	-	8,889

(1) מיוחס למשרדי החברה.

באור 13: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2019	
ללא הצמדה	שיעור ריבית	ללא הצמדה	שיעור ריבית	
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	
202,760	פריים + 1%-0.8%	168,925	פריים + 1%-0.8%	אשראי מתאגידים בנקאיים
-		3,500	5.4%	אשראי מתאגידים שאינם בנקאיים
				בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
200,190		170,078		
2,570		2,347		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 1.75% (2018- 1.75%).

ב. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה באור 26'.

ג. התניות בהסכמי ליווי ואמות מידה פיננסיות

הקבוצה מתקשרת עם בנקים בהסכמי ליווי לפרויקטים של בנייה למגורים. הבנק המלווה מתחייב לממן את הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי יחידות הדירור ומנגד הקבוצה מתחייבת לעמוד בתנאים שקבע הבנק, בין היתר, לעמוד בקצב מכירות, מחירי מכירה ובלוחות הזמנים שנקבעו לביצוע הפרויקט. במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו, רשאי הבנק לדרוש את סילוקם של כל הסכומים שמגיעים לו וכן קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל.

ההתניות הפיננסיות של החברה בקשר לאשראי מול תאגיד בנקאי כמפורט להלן:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מהשיעורים המפורטים להלן מסך המאזן של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין: מיום 31 בדצמבר, 2017 ואילך- לא יפחת מ-15%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.
3. הוסכם כי עם תחילת יישום תקן חשבונאי IFRS15 יותאמו ההתניות הפיננסיות לתקן האמור.

החברה התחייבה להודיע לבנק, זמן סביר מראש ובכתב, על כוונתה להתחייב כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות אך לא רק, במסגרת הנפקה, בהתחייבויות שיש או שעלול להיות בהן כדי להגביל, באופן כלשהוא, את זכותה ליצור לטובת הבנק בטוחות אשר דרושות ו/או עשויות להידרש להבטחת אשראים ו/או שירותים בנקאיים קיימים ו/או צפויים ולהמציא לבנק את נוסחה של ההתחייבות כאמור לפני גיבושה הסופי.

בנוסף, להבטחת התחייבויותיה של החברה לתאגיד הבנקאי חתמה החברה על שיעבוד שלילי לפיו היא מתחייבת שלא לשעבד את נכסיה בשעבוד שוטף.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

באור 14: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		חובות פתוחים שטרות לפרעון
2018	2019	
אלפי ש"ח		
25,318	14,320	
6,304	4,178	
31,622	18,498	

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
2,563	3,737	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (*)
6,040	14,448	מוסדות
609	747	הפרשה לתביעות משפטיות
12,168	12,705	הלוואה שהתקבלה משותף במורדות הכרמל (1)
-	581	הכנסות מראש
-	29,774	הלוואה משותפות מוחזקת (2)
559	741	אחרים
21,939	62,733	
377	301	(*) כולל הפרשה לחופשה

(1) ראה ביאור 7(1)

(2) ראה ביאור 11ב(2)

באור 16: - הוצאות לשלם והפרשות לגמר ובדק

31 בדצמבר		הוצאות לשלם ובדק ריבית לשלם
2018	2019	
אלפי ש"ח		
9,488	15,316	
4,881	4,581	
14,369	19,897	

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות

## א. ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2019

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית		סכום הקרן אלפי ש"ח	
		אפקטיבית	נקוב		
אלפי ש"ח		%			
29,990	59,922	3.73	3.15	59,298	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ו')
44,116	58,822	8.05-4.07	7.45	59,775	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ד')
47,987	64,037	6.13	5.4	65,000	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ז')
122,093	182,781			184,073	סך הכל

## ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2018

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית		סכום הקרן אלפי ש"ח	
		אפקטיבית	נקוב		
אלפי ש"ח		%			
58,553	58,553	3.73	3.15	59,298	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ו')
33,596	50,513	4.57-4.06	3.8	50,813	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ה')
60,191	90,078	8.05-4.07	7.45	89,598	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ד')
152,340	199,144			199,709	סך הכל

## ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 4 בספטמבר, 2014 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 75,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021 (כולל).

הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תהא ריבית שנתית בשיעור של 7.45% (סדרה ד') לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 בינואר וב-14 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל).

על פי תנאי אגרות החוב, נרשמו לטובת נאמן אגרות החוב שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד יחיד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הכספים בחשבון בנק על שמה של החברה שיקרא חשבון העודפים. הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה ד') כאמור הינה 8.05%.

ביום 30 באפריל 2015, בוצעה הרחבת סדרה למשקיעים מוסדיים מסווגים ולמשקיעים פרטיים. התמורה שנתקבלה בגין הקצאת 45,576,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ד') הסתכמה לסך של כ- 48,037,104 ש"ח. החל ממועד הקצאתן, אגרות החוב (סדרה ד') זהות בתנאיהן לאגרות חוב (סדרה ד') שבמחזור. הריבית האפקטיבית על הרחבת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור הינה 7.123%.

ביום 20 בפברואר 2017, הנפיקה החברה עוד 23.09 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת הקצאה פרטית, למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן לשלושה משקיעים פרטיים אשר אינם מסווגים. התמורה שנתקבלה בגין הקצאת אגרות החוב החדשות הסתכמה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. החל ממועד הקצאתן, אגרות החוב החדשות זהות בתנאיהן לאגרות חוב שבמחזור. הריבית האפקטיבית על הרחבת אגרות החוב (סדרה ד') הנוספת כאמור הינה 4.07%.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

חשבון העודפים

עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ד'), תעביר החברה לחשבון העודפים, מעת לעת ומיד עם היווצרם, 100% מסך "העודפים", כהגדרתם בשטר הנאמנות, שינבעו לה, בהתאם להחזקותיה, מ: (1) פרויקט קריית מלאכי (להלן - פרויקט קריית מלאכי), (2) פרויקט מגדל העמק (להלן - פרויקט מגדל העמק) וכן (3) פרויקט באר יעקב (להלן - פרויקט באר יעקב), החל מינואר 2017 ורק במידה ועד מועד זה לא יתקבל היתר בניה ראשון לפרויקט קריית מלאכי. (פרויקט קריית מלאכי, פרויקט מגדל העמק ופרויקט באר יעקב יקראו להלן בסעיף זה - הפרויקטים המשועבדים), וזאת עד למועד בו יופקדו בחשבון הנאמנות הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד' שבמחזור).

עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ד') יהא, בכל עת, בחשבון העודפים סכום השווה לפחות לסכום הריבית שבתשלומי החברה תהיה חייבת במועד הבא שנקבע לתשלומה (להלן - הסכום המינימלי). הסכום הראשון לכיסוי תשלום הריבית הראשון הועבר לחשבון זה מתוך כספי תמורת הנפקה.

ביום 31 בדצמבר 2014, התקבל היתר ראשון לפרויקט קריית מלאכי. עם קבלת ההיתר נמחק השעבוד האמור בסעיף זה, קרי, שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים, שישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי הבנק המלווה בפרויקט מגדל העמק.

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

1. יחס הון עצמי מאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין) לא יפחת מ-14% במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-16%, שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

2. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי לפי הדוחות המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים הסקורים או המבוקרים יפחת מ-55 מיליון ש"ח אזי שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל לשיעור הריבית שנקבע במכרז עבור תקופה ממועד החריגה ועד לפרעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור, מתחייבת החברה כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה המצטבר החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), בניכוי רווחי שיערוך נדל"ן להשקעה, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחות כספיים אחרונים (מאוחדים), שפורסמו אחרונים לפני מועד ההכרזה על החלוקה (ב) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-60 מיליון ש"ח.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע חלוקות נוספות בסך מצטבר של עד 4 מיליון ש"ח בנוסף ל-50% מהרווח המצטבר כאמור; ו- (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-60 מיליון ש"ח, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור. תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת.

#### רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 25 בדצמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה לאשר מסגרת רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה סדרות ד' ו-ה' בסכום כולל של עד 5 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2018, רכשה החברה כ- 65,194 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בעלות כוללת של כ- 66 אלפי ש"ח ומחקה את האגרות שנרכשו מהמסחר בבורסה. לא הוכר רווח או הפסד מהרכישה העצמית.

#### ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה'):

ביום 20 ביולי, 2016 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 58,750,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל).

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 3.8% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 בינואר וב-14 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2021 (כולל).

על פי תנאי אגרות החוב נרשמו לטובת נאמן אגרות החוב שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד יחיד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הכספים בחשבון בנק על שמה של החברה שיקרא "חשבון העודפים" (ראה לעיל).

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ה') הינה 4.57%.

ביום 20 בפברואר 2017, הנפיקה החברה 9 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הקצאה פרטית, למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן לשלושה משקיעים פרטיים אשר אינם מסווגים. התמורה שנתקבלה בגין הקצאת אגרות החוב החדשות הסתכמה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. החל ממועד הקצאתן, אגרות החוב החדשות זהות בתנאיהן לאגרות חוב שבמחזור. הריבית האפקטיבית של הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') הינה 4.06%.

#### חשבון העודפים

עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ה'), תעביר החברה לחשבון העודפים, מעת לעת ומיד עם היווצרם, 100% מסך "העודפים", כהגדרתם בטרם הנאמנות, שינבעו לה, בהתאם להחזקותיה, מ: (1) פרויקט כפר יונה (להלן - פרויקט כפר יונה), (2) פרויקט אור עקיבא (להלן - פרויקט אור עקיבא) וזאת עד למועד בו יופקד בחשבון הנאמנות הערך ההתחייבותי של אגרות החוב.

עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב יהא, בכל עת, בחשבון העודפים סכום השווה לפחות לסכום הריבית שבתשלומי החברה תהיה חייבת במועד הבא שנקבע לתשלומה (להלן - הסכום המינימלי). הסכום הראשון לכיסוי תשלום הריבית הראשון הועבר לחשבון זה מתוך כספי תמורת ההנפקה.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-55 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ה') לפרעון מיידי.

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-14%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-16%, שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ה') לפרעון מיידי.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל יכול שתהיה מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.4.1.3 לשטר) לאחר החלוקה יפחת מ-60 מיליון ש"ח, והחל מחודש ינואר 2018 לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-65 מיליון ש"ח, וזאת לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור; ו- (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימות אילו מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר וזאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור.

רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 25 בדצמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה לאשר מסגרת רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה סדרות ד' ו-ה' בסכום כולל של עד 5 מיליון ש"ח.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב

ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.ג.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019 ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 אגרות החוב סדרה ה' אינן במחזור. כתוצאה מהרכישה העצמית הוכר הפסד בהוצאות מימון בסך של כחצי מיליון ש"ח.

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 10 בינואר, 2018 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 62,188,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרבן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל). הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 3.15% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 בינואר וב-14 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 (כולל). על פי תנאי אגרות החוב נרשמו לטובת נאמן אגרות החוב שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד יחיד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הכספים בחשבון בנק על שמה של החברה שיקרא "חשבון העודפים" אשר אליו ישוחררו כספי העודפים מפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב שלבים ה' ו-ו'. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ו') הינה 3.73%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1,105 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-61,083 אלפי ש"ח.

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

יחס הון עצמי מאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין) לא יפחת מ-15% במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-17%, שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-65 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי לפי הדוחות המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים הסקורים או המבוקרים יפחת מ-70 מיליון ש"ח אזי שיעור הריבית יעלה ב-0.25% מעל לשיעור הריבית שנקבע במכרז עבור תקופה ממועד החריגה ועד לפרעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 28 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה לאשר מסגרת רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (סדרה ו') בסכום כולל של עד 10 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2018, רכשה החברה כ-2,890,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בעלות כוללת של כ-2,740 אלפי ש"ח ומחקה את האגרות שנרכשו מהמסחר בבורסה. כתוצאה מהאמור הכירה החברה ברווח מרכישה עצמית בסך 154 אלפי ש"ח.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. ביום 14 בינואר, 2019 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך 29,865,969 ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ה' בסך 16,937,500 ש"ח.  
ביום 14 בינואר, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך 29,865,969 ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך 14,824,500 ש"ח.

#### ו. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז'):

ביום 3 באפריל, 2019 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 65,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל).  
אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5.4% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ב-14 בינואר וב-14 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל).  
על פי תנאי אגרות החוב רשמה החברה על שם הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב את השעבודים המפורטים להלן: (א) שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (על מלוא זכויות החברה בחשבון) ושוטף יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד (להלן: "החשבון המשועבד") כמפורט בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות. (ב) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על מלוא זכויות חברות הבת, ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ ו-ד.רוטשטיין חברה לבניה ויזום בע"מ (להלן: "חברת הבת"), לקבלת כספי העודפים (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2.5 לשטר הנאמנות) בגין הפרויקטים פרדסיה (שלב א'-ב') ותש"י, כמפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות.  
הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ו') הינה כ-6.13%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-64,008 אלפי ש"ח.

#### התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

יחס הון עצמי מאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן) לא יפחת מ-15% במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-17%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי לפי הדוחות המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים הסקורים או המבוקרים יפחת מ-80 מיליון ש"ח אזי שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל לשיעור הריבית שנקבע במכרז עבור תקופה ממועד החריגה ועד לפרעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת.

ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ז. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'):

ביום 13 בינואר, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) חמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 4.35% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ח') הינה 4.92%.  
תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ- 118,076 אלפי ש"ח.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מיידי.

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-16.5%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-18.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מיידי.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל יכול שתהיה מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לאחר החלוקה יפחת מ-100 מיליון ש"ח, לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) ככל שההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-100 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-19% וזאת לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור; ו- (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימות אילו מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר וזאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור.

באור 17: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ח. ביום 25 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') של החברה (להלן בסעיף זה: "תכנית הרכישה"), אשר החלה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד תחילת התכנית" ו"מועד סיומה", בהתאמה). רכישת אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') הוגבלה לרכישת אגרות חוב בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח מסדרה אחת וכנגד תמורה כוללת שלא תעלה על 20 מיליון ש"ח מכלל הסדרות כאמור במצטבר.

באור 18: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
		<u>נכסים פיננסיים</u>	
47,579	35,017	מזומנים ושווי מזומנים	
41,588	30,701	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	
6,870	54,031	מזומנים והשקעות מוגבלים	
		<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:</u>	
8,200	13,519	(1)	הלוואות בעלים לחברת אנשי העיר
-	7,915	(1)	אשראי פיננסי שהוענק לחברת אנשי העיר
		(1) ראה גם ביאור 11 לעיל, השקעה בחברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ.	
32,121	15,692	<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת</u>	
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>	
464,163	407,502	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבנייה וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

(1) סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים, פיקדונות, השקעות זמינות למכירה ומכשירים פיננסיים נגזרים.

ניתוח הרגישות בחלק המובא בהמשך מתייחס לפוזיציות ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מבחני הרגישות נעשו בהתבסס על כך שסכום החוב נטו, היחס בין שיעור הריבית המשתנה לקבוע של החוב הוא קבוע. ובהתבסס על יעוד גידורים נכון ליום 31 בדצמבר, 2019. ניתוח הרגישות אינו כולל את ההשפעה של התנועות של המשתנים בשוק על: עלות מופחתת של הפנסיות ויתר ההתחייבויות שלאחר סיום העסקה, הפרשות ונכסים והתחייבויות לא פיננסיים של פעילות חוץ. הניתוח עבור התחייבויות בגין תמורה מותנית מפורט בביאור בדבר צירופי עסקים.

להלן ההנחות ששימשו לחישובי ניתוח הרגישות:

- ניתוח הרגישות על הדוח על המצב הכספי מתייחס לנגזרים ולהשקעות במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ניתוח הרגישות הרלוונטיים על הפריט הקשור מדוח רווח או הפסד הוא ההשפעה של השינויים החזויים בסיכוני השוק הרלוונטיים. זאת בהתבסס על הנכסים והתחייבויות הקיימים בידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

## (2) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפרוטפוליו מאזן של הלוואות בריבית משתנה לבין הלוואות בריבית קבועה.

## (3) סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי כתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות ונכסי חוזה) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים.

## (4) סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

מטרת הקבוצה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב, וחוזי שכירות ורכישה. מדיניות הקבוצה היא שלא יותר מ- 25% מההלוואות יפרעו במהלך 12 החודשים הקרובים. ליום 31 בדצמבר, 2019 10% מהחוב של הקבוצה יפרע תוך פחות משנה (ליום 31 בדצמבר, 2018 - 10%) בהתבסס על היתרה בדוחות הכספיים של ההלוואות.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ
170,195	335	324	2,120	172,974
18,498				18,498
62,733				62,733
69,438	65,855	33,532	32,187	201,012
15,316				15,316
336,180	66,190	33,856	34,307	470,553

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הוצאות לשלם

ליום 31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ
200,318	356	356	2,431	203,461
31,622		-	-	31,622
21,938		-	-	21,938
55,846	67,575	64,234	30,587	218,242
14,369	-	-	-	14,369
324,093	67,931	64,590	33,018	489,632

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הוצאות לשלם

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים (כולל ריבית לשלם שנצברה) והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח			
94,660	63,853	93,187	61,996
51,387	-	51,383	-
56,920	60,543	59,393	59,693
-	69,290	-	65,695
<u>202,967</u>	<u>193,686</u>	<u>203,963</u>	<u>187,384</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב – סדרה ד'  
אגרות חוב – סדרה ה'  
אגרות חוב – סדרה ו'  
אגרות חוב – סדרה ז'

השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווי בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2018. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים, השקעות מיועדות להחזר אגרות חוב, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (בריבית משתנה), התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחנו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין אגרות חוב לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 2%
אלפי ש"ח	
<u>1,666</u>	<u>(3,332)</u>
<u>2,002</u>	<u>(4,004)</u>

שנת 2019

שנת 2018

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
265,295	-	187,527	3,033	74,735	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
136,289	-	11,450	(228)	125,067	תזרים מזומנים
327	-	167	-	160	שינויים אחרים
401,911	-	199,144	2,805	199,962	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,556	1,556	-	-	-	יישום לראשונה של IFRS 16
(44,386)	(712)	(16,556)	0	(27,118)	תזרים מזומנים
(3,031)	-	193	(230)	(2,994)	שינויים אחרים
356,050	844	182,781	2,575	169,850	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 19: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה.

חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי רוב תשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדויות השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים (בגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות).

באור 20: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2019 ו-2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, וכן הוצאות והפרשים זמניים אחרים שיתורו לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2019 לסך של כ-11.7 מיליון ש"ח. בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח. הצפי לניצול המסים הנדחים מבוסס על תחזית מועד השלמת הפרויקטים וההכרה ברווח לצורכי מס.

ד. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2017 ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות עד לשנת 2014 למעט חברת בת "רוטשטיין שירת השרון" המוחזקת 100% ע"י החברה ולה שומת מס סופית עד שנת 2017.

ה. מסים נדחים

דוחות על רווח או הפסד כולל			מאזנים	
אחר				
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר	
31 בדצמבר			2018	2019
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח				

נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נכסי (התחייבויות) מסים הפרשי				
עיתוי בגין פרויקטי נדל"ן				
הפסדים מועברים לצורכי מס				
(4,862)	13,086	8,745	(3,208)	(10,994)
(3,185)	(3,519)	(7,551)	5,072	13,623
			1,864	2,629
(8,047)	9,567	1,194		
			1,864	2,629

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים (1)

נכסי מסים נדחים, נטו

(1) בעיקר הבדלים בעיתוי ההכרה בהכנסה לפי סעיף 8א, ובזקיפת הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון לצורכי מס בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

1. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
9,165	1,049	12,431	מסים שוטפים
(8,047)	9,567	1,194	מסים נדחים
5,357	-	328	מסים בגין שנים קודמות
<u>6,475</u>	<u>10,616</u>	<u>13,953</u>	

2. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
<u>23,192</u>	<u>37,105</u>	<u>49,903</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>24%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
5,566	8,534	11,477	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
			נטרול הפסדי אקוויטי מחברה כלולה
-	446	780	הנכללים ברווח לפני מסים על הכנסה
(399)	244	166	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
5,357	-	328	מסים בגין שנים קודמות
			שינוי אומדן לצפי ניצול הפסדים להעברה משנים קודמות
(4,003)	1,311	985	מסים נדחים בגין שנים קודמות
(854)	-	-	גידול בהפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים
808	81	127	בגיןם לא נזקפו מסים נדחים, נטו
<u>6,475</u>	<u>10,616</u>	<u>13,863</u>	מסים על הכנסה (הטבת מס)

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
13,301,647	115,000,000	13,301,647	115,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח  
ע.נ. כ"א

ב. ההון המונפק והנפרע:

ש"ח ע.נ. מספר מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 וליום 31 בדצמבר, 2018

18,959,674

13,301,647

ג. זכויות הנלוות למניות

1. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2. זכויות באסיפה כללית, לדיבידנד ובפירוק.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.

3. לשמור על יחסים פיננסיים נאותים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מירבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

באור 21: - הון (המשך)

## ה. חלוקת דיבידנד

1. ביום ה-28 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 4 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.3 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 6 באפריל, 2018 שולם הדיבידנד.
2. ביום ה-18 בנובמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 4 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.3 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 11 בדצמבר, 2018 שולם הדיבידנד.
3. ביום ה-28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-5 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.375 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. במהלך חודש יוני שולם הדיבידנד.
4. ביום ה-25 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.598 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה.

## ו. הקצאת אופציות ליו"ר דירקטוריון

ביום 28 בדצמבר, 2014 אושרה בדירקטוריון תוכנית לפיה תקצה החברה ליו"ר הדירקטוריון 66,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש, כל אחד, למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. בחברה, כאשר מחיר המימוש נקבע ל 10.12 ש"ח.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל הבינומי, כפי שחושב על יד מעריך שווי חיצוני, הינו 228,624 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 10.11 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב האומדן השווי ההוגן הינה 1.80%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב האומדן השווי ההוגן הינה 31.74%.

כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות (35% לאחר שנה ממועד הענקת, 35% לאחר שנתיים ממועד הענקת ויתרת 30% לאחר 3 שנים ממועד הענקת). כמו כן כתבי האופציה שלא ימומשו בתום 3 שנים ממועד הבשלת המנה האחרונה יפקעו.

האופציות הוקצו בפועל ב- 14 בינואר 2016.

בנובמבר 2018 עודכן מנגנון הקצאת זכויות בתוכנית האופציות של החברה לבקשת הבורסה ובהתאם כך עודכנו כל הסכמי מקבלי האופציות וביניהם גם ההסכם עם יו"ר הדירקטוריון. לעדכון זה לא הייתה כל השפעה על שווי האופציות. השווי ההוגן של האופציות הינו 1 מיליון ש"ח. ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות.

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
41,709	81,921	58,811
189,553	184,033	188,785
14,882	11,571	12,594
246,144	277,525	260,190
7,382	7,136	9,936
1,789	435	1,454
9,171	7,571	11,390
9,826	12,945	12,985
1,574	2,438	2,250
374	40	40
400	400	568
1,236	1,131	920
546	603	551
226	229	240
234	253	360
14,416	18,039	17,914
896	1,100	780
-	713	1,736
-	1,387	1,248
896	3,200	3,764
(1,519)	3,197	5,004
11,100	10,665	11,169
-	183	498
9,581	14,045	16,671

א. עלות מכירת דירות למגורים

קרקע  
עלויות בנייה  
עלויות אשראי ועמלות ערבות חוק מכר  
שהוונו

ב. הוצאות מכירה ושיווק

פרסום ועמלות מכירה  
שכר עבודה ונלוות

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

שכר עבודה ואחזקת רכב ונלוות  
שירותים מקצועיים  
משפטיות  
פחת משרדים ורכוש קבוע  
אחזקת המשרד ותקשורת  
כיבודים, מתנות ותרומות  
ביטוחים  
אחרות

ד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון  
הכנסות מימון בגין מתן הלוואה לזכויות  
שאינן מקנות שליטה  
הכנסות מימון בגין הלוואה לחברה ושותפות  
הנמדדת לפי שווי הוגן  
הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בגין  
רוכשי דירות בפרויקטים בהקמה

הוצאות מימון  
הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים  
בנקאיים  
הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
אחרות

באור 23: - רווח נקי (הפסד) למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
רווח	כמות	רווח	כמות	רווח	כמות
נקי לבעלי	מניות	נקי לבעלי	מניות	נקי לבעלי	מניות
מניות	משוקללת	מניות	משוקללת	מניות	משוקללת
החברה	אלפים	החברה	אלפים	החברה	אלפים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
12,131	13,302	19,542	13,302	25,332	13,302
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי לבעלי מניות החברה					
השפעת מניות פוטנציאליות מדללות לבעלי המניות של החברה					
-	50	-	20	-	43
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי מדולל					
12,131	13,352	19,542	13,322	25,332	13,345

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. מידע בקשר להסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה

ביום 23 באוקטובר, 2019, עם חלוף שלוש שנים ממועד אישור מדיניות התגמול הקודמת, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול החדשה לנושאי משרה של החברה.

במסגרת מדיניות התגמול החדשה עודכן, בין היתר, מנגנון מענק שנתי למנכ"ל החברה (לרבות באמצעות חברת ניהול), כאשר הזכאות למענק תיקבע באופן מדורג על בסיס הרווח לפני מס ולפני מענקים, שהושג בפועל בשנה השוטפת. כמו כן, נקבע מנגנון פריסת המענק השנתי למנכ"ל. תוכנית התגמול האמורה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה.

כמו כן, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בחברה, אבני שוהם ייזום בע"מ (להלן "אבני שוהם") בהסכם לקבלת שירותי ניהול באמצעות המנכ"ל המכהן מר אבישי בן-חיים (להלן "המנכ"ל") בחברה לתקופה של שלוש שנים (2020-2022) בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 150 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן ולמענק שנתי כמתואר לעיל.

בשנת 2019 נרשמה הוצאה למענק שנתי לבעלת השליטה בחברה עבור שירותי מנכ"ל החברה בסך של כ- 3,600 אלפי ש"ח (2018 – 3,600 אלפי ש"ח).

אבני שוהם

ביום 6 באפריל, 2014 נמכרה השליטה בחברה לאבני שוהם אשר רכשה כ- 55% מהונה המונפק והנפרע של החברה מבעלי השליטה הקודמים.

ביום 4 בפברואר, 2016 מימשה בעלת השליטה בחברה, אבני שוהם ייזום בע"מ, את אופציית ה- Call על פי הסכם רכישת השליטה, ובעלת השליטה רכשה מבעלי השליטה הקודמים בחברה סך של 2,727,695 מניות נוספות של החברה, המהוות כ- 20.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לפיכך, בעלת השליטה, מחזיקה ב- 10,544,636 מניות אשר מהוות כ- 79.27% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019. במהלך חודש ינואר 2020 מימשה בעלת השליטה בחברה, אבני שוהם ייזום בע"מ, 399,000 מניות אשר מהוות כ- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפיכך, בעלת השליטה, מחזיקה ב- 10,145,636 מניות אשר מהוות כ- 75.89% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום הדוחות.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

#### הקצאת אופציות לנושאי משרה

ביום 22 בנובמבר 2016 וביום 27 בנובמבר 2016, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תכנית תגמול לנושאי המשרה בחברה לשנת 2017 ובכלל זה, בין היתר, תגמול הוני לטובת שלושה (3) נושאי משרה בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) (להלן: "תכנית התגמול ההוני") (להלן: "הניצעים"). בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור, אישר דירקטוריון החברה ביום 1 בינואר 2017, הענקה של 330,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת. במהלך שנת 2018 עזב אחד מנושאי המשרה בחברה להם הוענק תגמול הוני, ובהתאם פקעו 110,000 כתבי אופציות.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 1,278,531 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 14.3 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 1.86%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 23.64%.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים. ההוצאה שנזקפה בגין במהלך שנת 2019 הינה כ-124 אלפי ש"ח (2018- כ-298 אלפי ש"ח).

ביום 9 בנובמבר 2018 וביום 18 בנובמבר 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקה לטובת שני (2) נושאי משרה נוספים בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) של 220,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת בהתאמה בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 952,536 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 14.09 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 2.01%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 25.72%.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

ההוצאה שנזקפה בגין במהלך שנת 2019 הינה כ-468 אלפי ש"ח (2018- כ-59 אלפי ש"ח).

#### יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

2,083	3,369
-	581

זכאים ויתרות זכות  
מקדמות משוכרים (1)

(1) ראה גם באור 10.

#### ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

-	-
---	---

עסקאות עם צדדים קשורים

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
7,383	10,105	9,989	שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה
283	287	376	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
			<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
4	5	5	אנשי מפתח ניהוליים
6	6	6	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (*)
10	11	11	

(\*) מידע בדבר אופציות ליו"ר דירקטוריון, ראה באור 24.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. להלן תאור ההתחייבויות התלויות המהותיות העומדות נגד חברות הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדות נגד הקבוצה מספר תביעות בעיקר בגין ליקויי בנייה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, בגין החברה יצרה הפרשות לתביעות משפטיות ובדק בסך של כ-750 אלפי ש"ח.

להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה קיימות הפרשות נאותות בספריה בגין תביעות אלו.

ב. שעבודים

1. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרוייקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבונות ופקדונות המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרוייקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרוייקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

2. החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי שלא להתחייב כלפי צד ג' כלשהו לשעבד בשעבוד שוטף את נכסי החברה (שעבוד שלילי).

3. לעניין שעבודי הפרוייקטים מכוח שטרי הנאמנות של אגרות החוב, ראה באור 17.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

### ג. ערבויות

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 מסתכם לסך של כ- 536 מיליון ש"ח. במסגרת הפרוייקטים שמבצעת החברה, נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לביצוע עבודות וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. היקף ערבויות הביצוע וערבויות בנקאיות אחרות של חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 מסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח.

### ד. התקשרויות

ביום 30 בדצמבר 2018 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר" או "הבעלים") על הסכם קומבינציה מותלה (להלן: "ההסכם" או "העסקה") לרכישת זכויות המוכר בשטחי מקרקעין הממוקמים באזור בית שמש בשטח כולל של כ-62 דונם, עליהם ניתן לבנות כ- 640 יח"ד וכ- 10,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"התב"ע הקיימת"), שעיקרי תנאיו כדלקמן:

המוכר יהא זכאי לקבל חלק מהיחידות למגורים בבנייה רוויה, אשר צפויה להיבנות במספר שלבים, בהתאם לשיעור קומבינציה של 32.5% וכן חלק משטחי המסחר בהתאם לשיעור קומבינציה של 45%, כאשר חלק המוכר בשטחי המסחר יומר ליחידות דיור מהבנייה הרוויה, בהתאם למנגנון המרה שנקבע בהסכם. בהתאם להוראות ההסכם, יהיו הבעלים רשאים להודיע לחברה בהודעה מראש בכל שלב בפרויקט, על שינוי שיטת ההתחשבות בין עסקת קומבינציה בעין לעסקת תמורות.

המוכר יפעל להגדלת מס' יח"ד שיבנו על המקרקעין לכ- 1,000 יח"ד, בהתאם להוראות התב"ע המאפשרות הגדלה כאמור (להלן: "בקשת ההגדלה"). ככל שלא תאושר בקשת ההגדלה כאמור או שתאושר בשיעור מופחת, החברה תבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת או בהתאם לבקשת ההגדלה שאושרה בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם תוך ביצוע התאמה של סכום ההלוואה כהגדרתה להלן.

על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח (למעט אגרות בנייה להיתר שיחולו על החברה) ומע"מ שירותי בנייה.

במסגרת ההסכמות נקבע, כי מוסד בנקאי יעמיד למוכר כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', מסגרת אשראי בסך של עד 135 מיליון ש"ח, אשר תשמש בעיקרה לביצוע תשלומים הקשורים לעסקה (היטל השבחה, מס שבח, מע"מ שירותי בנייה, הוצאות פיתוח) (להלן: "ההלוואה"). ככל שיידרש, החברה תפעל להגדלת סכום ההלוואה האמור ב-40 מיליון ש"ח נוספים. החברה תעמיד ערבות לטובת הבטחת ההלוואה כאמור ותישא בעלות הריבית בגינה (למעט במקרים חריגים המפורטים בהסכם), כאשר בהסכם נקבעו מנגנונים להבטחת פירעון ההלוואה מתקבולי יחידות הבעלים אשר תימכרנה.

ההסכם מותנה בקבלת אישור עקרוני מבנק מלווה להסכם לרבות למתן ההלוואה לבעלים וכן בחתימת הבעלים על הסכם עם רשות המסים בתוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם (להלן: "התנאים המתלים"). הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד לקיום התנאים המתלים (החברה לעניין הבנק המלווה והבעלים לעניין הסכמם עם רשות המסים) ב-30 ימים נוספים או לבטל את התנאים המתלים בהודעה בכתב לצד השני. היה ואיזה מהתנאים המתלים לא התקיים בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם, או במועד סיום התנאים המתלים, כפי שהוארך על ידי מי מהצדדים, ככל שהוארך, ואותו צד לא הודיע כי בכוונתו לוותר על התקיימותם, יבוא ההסכם לידי סיומו.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

לחברה תינתן זכות סירוב ראשונה בקשר עם התקשרות הבעלים בקשר עם שני מגרשים נוספים באותו אזור, זאת לתקופה של עד 18 חודשים מקבלת החלטה בעניין בקשת ההגדלה או 30 חודשים מחתימת ההסכם, לפי המוקדם.

החברה לא תהא רשאית להעביר ו/או להמחות את זכויותיה על פי ההסכם לצד שלישי ללא קבלת הסכמת הבעלים בכתב ומראש (למעט הכנסת שותף בשיעור שלא יעלה על 49% בזכויות והתחייבויות החברה על פי ההסכם ביחד ולחוד). ביום 15 במאי 2019, התקיים התנאי המתלה האחרון לכניסת ההסכם לתוקף. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט.

#### ה. תביעות משפטיות

1. ביום ה-19 במרס, 2018 הוצאה שומת מע"מ לחברת הבת (77.5%) רוטשטיין באר יעקב בע"מ בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח בגין שלבים א'-ד' בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובגין שנות המס 2013-2017. השומה הוצאה לחברה כחלק מהליך ביקורת מע"מ בקשר עם סוגיית "שירותי הבניה" שניתנו על ידי החברה לבעלי הקרקע כחלק מעסקת הקומבינציה, עיקר סכום השומה הינו בגין מחלוקת לעניין שווי שירותי הבניה שניתנו לבעלי הקרקע ושיטת חישובם. החברה בחנה ביחד עם יועצי המס שלה את תחשיבי השומה ובתאריך 10 במאי, 2018 הגישה החברה השגה המבוססת על חו"ד מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס.

ביום 18 באפריל, 2019 התקבלה החלטת רשות המסים בקשר עם ההשגה שהגישה החברה ביום 10 במאי 2018, לפיה לפיה הפחיתה רשות המסים את סכום השומה לכ-13.1 מיליון ש"ח אך דחתה את השגת החברה להפחתת סכום השומה כולו. ביום 5 בספטמבר 2019, הגישה החברה ערעור לבית המשפט על החלטת רשות המסים והכל בהתאם לחוות דעת מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. יצוין, כי לאור העובדה שהחברה שילמה בעבר את מע"מ שירותי הבניה מראש בגין כלל הפרויקט על בסיס תחשיב מפורט שהובא לידיעת שלטונות מע"מ ובהתאם לחוות דעת של יועצי המס שלה, מעריכה החברה כי סיכוי הערעור להתקבל וכי ההפרשה שרשמה בספריה הינה נאותה.

2. ביום ה-13 ביולי, 2017 הוצאה שומת מע"מ לחברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שנות המס 2013-2017. השומה הוצאה לחברה כחלק מהליך ביקורת מע"מ בקשר עם סוגיית "שירותי הבניה" שניתנו על ידי החברה לבעלי הקרקע כחלק מעסקת שירותי בניה, עיקר סכום השומה הינו בגין מחלוקת לעניין שווי שירותי הבניה שניתנו לבעלי הקרקע ושיטת חישובם.

החברה בחנה ביחד עם יועצי המשפטיים את תחשיבי השומה ובתאריך 28 בדצמבר, 2017 הגישה החברה השגה המבוססת על חו"ד מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. ביום ה-9 ביולי, 2018 התקבלה בחברה החלטת רשות המסים לדחות את השגת החברה. ביום 18 בנובמבר, 2018 הגישה החברה ערעור על החלטת רשות המסים לבית המשפט המחוזי בלוד ונקבע דיון בבית המשפט ליום 21 במאי, 2019. במהלך חודש דצמבר 2019 הגיעה החברה לפשרה עם שלטונות מע"מ. בהתאם להסדר הפשרה שילמה החברה כחצי מליון ש"ח והשומה נמחקה.

3. במהלך חודש מאי, 2019 חתמה חברת רוטשטיין באר יעקב בע"מ על הסכם פשרה עם מועצה מקומית באר יעקב, לאחר שהגישה תביעת השגה על סכומי עלויות פיתוח ששולמו בפרויקט באר יעקב, בגין שלבי ביצוע א'-ה'. בהתאם להסכם הפשרה הושבו לחברה כ-3.1 מיליון ש"ח.

באור 26: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ-30 דונם ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה). בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"), כמפורט להלן.

#### תמצית תנאי העסקה

הצדדים יממנו את הפרויקט באמצעות אשראי ממוסד בנקאי וכן באמצעות העמדת הלוואות בעלים, כאשר החברה תממן 75% מההון העצמי הכולל בפרויקט והמוכרת תממן 25% מההון העצמי הכולל בפרויקט (אך לא יותר מ-9 מיליון ש"ח) בחלוקה לשלבים כמפורט בהסכם (להלן: "הלוואות הבעלים"). יובהר, כי החברה התחייבה להעמיד כל סכום הון עצמי אשר יידרש בגין חלקה של המוכרת העולה על הסכום כאמור בהתאם למפורט בהסכם. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (להלן: "שיעור הריבית").

כל צד יהיה זכאי למחצית מהרווחים של העסקה המשותפת, בכפוף לסדר קדימויות המפורט בהסכם וזאת לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו הצדדים להסכם. עוד נקבע בהסכם, כי במידה והרווחים בפרויקט ביחס לעלויות יעלו על שיעור של 20% (להלן: "הרווחיות הקובעת"), המוכרת תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 40% מהרווחים מעל הרווחיות הקובעת.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) השלמת רכישת זכויות החכירה במקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-(ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין (להלן יחד: "התנאים המתלים").

כן הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה של מחלוקות.

החברה צופה כי סך העלויות לצורך הקמת הפרויקט כולל עלות המקרקעין יסתכמו לכ-250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

באור 26: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

2. במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, כאשר נכון למועד דוח זה, הגיע הנגיף גם לישראל. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלום את התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים לרבות הגעה למקומות העבודה, הימצאות ממושכת בבידוד ביתי, ביטול לימודים בגנים, בתי ספר ומוסדות אקדמאיים, סגירת מקומות בילוי וכי"ב, משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. כמו כן, התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששווקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שערים חדות בכל השווקים.

להערכת החברה, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם יוחמרו הוראות הגורמים הממשלתיים, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זה על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן פגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, השפעות על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין ומוצרים מיובאים נוספים, הנדרשים לבנייה וכן להיעדרות ו/או מחסור של הון אנושי, ובכלל זה, עובדים באתרי הבניה, עלולים לעכב ואף למנוע השלמתם של פרויקטים והתחלתם של פרויקטים חדשים ובכך להביא לעיכובים במסירת הדירות לרוכשים ולגידול בעלויות ההקמה של הפרויקטים.

בנוסף, המשך הפגיעה וחוסר הוודאות הקיים בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויים להשפיע על יכולתן של חברות לגייס הון וחוב בבורסה ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. על אף האמור, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל שמשבר זה ימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה ותנקוט בצעדים הנדרשים בהתאם לצורך.

F:\W2000\w2000\72021\M\19\C12-IFRS.docx

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2019

**לכבוד**  
**בעלי המניות של חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ**  
**רחוב הסיבים 49**  
**פתח תקוה**

**א.ג.נ.,**

**הנדון:** **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר**  
**על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 29,920 אלפי ש"ח ו- 19,986 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 3,589 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 ולסך של 1,818 אלפי ש"ח ממועד השלמת העסקה אשר התקיים ביום 24 באפריל, 2018 ועד למועד ליום 31 בדצמבר, 2018. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
25 במרס, 2020

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בביאורים 1 ו-3 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
20,259	8,437	ב	מזומנים ושווי מזומנים
19,024	11,840	ג	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
6,870	54,031	ג	מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
9,072	9,235		חייבים ויתרות חובה
66,104	43,243		הכנסות לקבל
76,561	31,998	ד	מלאי בניינים ודירות למכירה
23,982	47,803	ח'1	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>221,872</u>	<u>206,587</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
73	9,389	ה	חייבים ויתרות חובה
100,718	114,176		עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות
58,512	16,014	ח'1	הלוואות לחברות מוחזקות
24,201	28,459		מלאי מקרקעין
267	267		נדל"ן להשקעה
8,889	9,303		רכוש קבוע
11,828	13,458	ז'5	מסים נדחים
<u>204,488</u>	<u>191,066</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>426,360</u></u>	<u><u>397,653</u></u>		

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
46,803	60,678	2'	חלות שוטפת של אגרות חוב
68,314	48,346		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
21,759	9,406		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,687	7,319		הוצאות לשלם והפרשה לגמר
2,529	6,974	1'	זכאים ויתרות זכות
5,893	1,246		מקדמות מרוכשי דירות
<u>153,985</u>	<u>133,969</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
10,196	11,057		עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,576	2,347		אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>152,340</u>	<u>122,093</u>	2'	אגרות חוב
<u>165,112</u>	<u>135,497</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
18,961	18,961		הון מניות
44,364	44,363		פרמיה על מניות
973	1,565		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
(8,053)	(8,053)		קרן בגין רכישת השקעה בחברה
136	136		קרן הערכה מחדש
<u>49,056</u>	<u>69,389</u>		יתרת רווח
<u>107,263</u>	<u>128,187</u>		סה"כ הון
<u><u>426,360</u></u>	<u><u>397,653</u></u>		

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

25 במרס, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	סעדיה עוזרי יו"ר הדירקטוריון	אבישי בן-חיים מנכ"ל	רועי טויזר סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
61,739	172,479	117,991		הכנסות ממכירת דירות למגורים
72	45	27		הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
12,000	-	-		הכנסות ממכירת זכויות בפרויקטים
-	405	252		הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות
73,811	172,929	118,270		סה"כ הכנסות
54,724	144,849	99,612		עלות מכירת דירות למגורים
19,087	28,080	18,658		רווח גולמי
4,569	4,806	5,233	ח'2	הוצאות מכירה ושיווק
10,242	14,389	10,848	ח'2	הוצאות הנהלה וכלליות
4,276	8,886	2,577		רווח (הפסד) תפעולי
-	857	900		הכנסות מימון
9,258	11,985	12,532		הוצאות מימון
3,966	3,437	5,452	ח'3	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
7,566	18,564	28,598		רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
6,550	19,759	24,995		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(5,581)	217	(337)	ז'6	הוצאות מס (הטבת מס)
12,131	19,542	25,332		רווח נקי (הפסד)
12,131	19,542	25,332		סה"כ רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

12,131	19,542	25,332	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	--------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

400	400	1,172	פחת רכוש קבוע
(15)	(236)	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(400)	235	194	שערוך ונכיון של אגרות חוב
(7,566)	(18,564)	(28,598)	רווח בגין חברות מוחזקות
9,658	11,985	12,532	הוצאות מימון, נטו
(3,966)	(3,437)	(5,452)	ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
-	(857)	(900)	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
(4,514)	(3,567)	(7,324)	השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות
(5,581)	217	(337)	הטבת מס
689	233	358	עלות תשלום מבוסס מניות
(11,295)	(13,591)	(28,355)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(4,624)	(1,590)	(9,489)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(10,309)	26,534	40,538	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין
2,729	12,377	(12,353)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	(41,152)	22,872	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
1,355	(602)	5,039	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(560)	3,009	(1,171)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
34,810	(38,492)	(4,647)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
23,401	(39,916)	40,789	

מזומנים ששולמו במהלך השנה בחברה עבור:

(12,385)	(11,038)	(13,753)	ריבית ששולמה
(1,437)	(1,745)	(1,672)	מסים ששולמו
(13,822)	(12,783)	(15,425)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

10,415	(46,749)	22,341
--------	----------	--------

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

57,742	5,207	31,453	קבלת הלוואות מחברות מאוחדות
(27,939)	31,219	(47,161)	ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
(7,045)	(8,979)	7,184	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
(2,609)	(21,286)	16,117	השקעה (החזר) בחברות מוחזקות
(436)	(38)	-	רכישת רכוש קבוע
19,713	6,123	7,593	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(24,119)	(46,825)	(80,563)	פירעון אגרות חוב
(3,228)	(297)	(230)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(36,072)	29,566	(19,258)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(2,808)	0	רכישה עצמית של אגרות חוב
-	-	(712)	פירעון התחייבות בגין חכירה
33,989	61,083	64,007	הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)
(4,000)	(8,000)	(5,000)	דיבידנד ששולם
(33,430)	32,719	(41,756)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(3,302)	(7,907)	(11,822)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
31,467	28,165	20,259	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
28,165	20,259	8,437	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

(4,167)	-	-	החזר דיבידנד ששולם ביתר מחברה מאוחדת
-	-	29,522	חלוקת דיבידנד מחברה מאוחדת

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

א. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

#### יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – "התקן"). התקן מפרט את העקרונות להכרה, למדידה, להצגה ולגילוי של חכירות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי. החברה הכירה בהתחייבויות בגין חכירה במועד היישום לראשונה עבור חכירות שסווגו כחכירות תפעוליות בעת יישום התקן הישן. יתרת ההתחייבויות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה. כאשר: 2 :

יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבויות בגין חכירה.

בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2' בדוחות הכספיים המאוחדים.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבויות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

#### תיקון ל IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 11-2 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS 9.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה – IFRIC 23

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה-IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים:

תקן רלוונטי	עיקרי התיקון
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב- IFRS 3), עליו לשערך את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת לשווים ההוגן ולהכיר בהשפעה ברווח או הפסד.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

ליישום התיקונים לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

פרשנות ה-IFRIC בנושא עלויות אשראי

בחודש מרס 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". כמו כן, בהתאם לפרשנות, מאחר ויישומה עלול להשפיע במידה ניכרת על דוחותיהן הכספיים של חברות ויישום הפרשנות כרוך בהשגה ובעיבוד של מידע רב, צפוי כי יידרש זמן על מנת ליישם באופן נאות את המדיניות החשבונאית החדשה.

השפעת היישום של הפרשנות הינה הכרה 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.

החברה יישמה מדיניות זו בדוחותיה החל מיום 1 בינואר 2018.

תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 11-2 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS9.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר		מזומנים פקדונות (*)
2018	2019	
אלפי ש"ח		
13,132	8,437	
7,127	-	
20,259	8,437	

(\*) פקדונות נושאים ריבית בשיעור 0.2%-0.5% לשנה.

## ג. גילוי בדבר מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת סעיף מזומנים ופיקדונות משועבדים.

31 בדצמבר		מזומנים בחשבונות ליווי מוגבלים מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב (*)
2018	2019	
אלפי ש"ח		
19,024	11,840	
6,870	54,031	
25,894	65,871	

(\*) השקעות ומזומנים המיועדים לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג', סדרה ד', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה על פי התנאים בשטרות אגרות החוב.

## ד. מלאי בניינים ודירות למכירה לרבות מקדמות על חשבון מקרקעין

ההרכב:

31 בדצמבר		קרקע עלויות בנייה עלויות אשראי שהונו
2018	2019	
אלפי ש"ח		
32,734	7,020	
42,718	23,618	
1,109	1,360	
76,561	31,998	

## 1. פרויקט אור עקיבא

ביום 8 במרס 2015, זכתה החברה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ") לחכירת קרקע באור עקיבא, המיועדת להקמת 146 יחידות דיור בבניה רוויה. בתמורה לקרקע שילמה החברה כ- 13.2 מיליון ש"ח וכן סך של כ- 29.5 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח. במהלך שנת 2016 הגדילה החברה את היקף הזכויות בפרויקט ל-186 יח"ד באמצעות שינוי התב"ע והחלה בביצועם של שניים מתוך שלושת הבניינים בפרויקט. במהלך שנת 2018 החלה החברה בביצוע הבניין השלישי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 מכרה החברה 177 יח"ד בסך כולל של כ-222 מיליון ש"ח. החברה סיימה את הקמתם של שני הבניינים הראשונים בפרויקט ונמצאת בשלבי מסירה סופיים, וצופה כי בחציון הראשון לשנת 2020 תסיים את הקמתו של הבניין השלישי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה בבניין השלישי הינו כ- 94%.

## 2. פרויקט "גבעת האלונים" כפר יונה

ביום 19 במרס 2015 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת מקרקעין בכפר יונה (להלן: "ההסכם") לבניית 108 יח"ד ב- 6 בניינים זהים בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין ולאישור שהתקבל ממוסדות התכנון. בנוסף, לשני הצדדים ניתנה אופציה הדדית לחייב אחד את השני למכור/לרכוש את הזכויות הנוספות במקרקעין או חלקן (75% מהזכויות במגרש) בשטח כולל של כ-1.3 דונם המיועד לבניית 18 יח"ד נוספות (להלן: "אופציית CALL").

## ד. מלאי בניינים ודירות למכירה לרבות מקדמות על חשבון מקרקעין (המשך)

בתמורה לרכישת הממכר על פי ההסכם, שילמה החברה למוכרת סך כולל של כ-35.6 מיליון ש"ח (משקף מחיר של כ-330 אלפי ש"ח ליחידה) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, שילמה החברה סך כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין אגרות והיטלי פיתוח עבור הממכר והחלה בביצוע הפרויקט.

ביום 12 בספטמבר, 2016 מומשה אופציית "CALL" לרכישת כל זכויות המוכר בבניין מס' 7 במגרש מספר 306 (75% מהזכויות במגרש) הממוקם בחלקה 31 בגוש 8147 בכפר יונה עליו ניתן לבנות 18 יח"ד (חלק החברה 13.5 יח"ד) נוספות (להלן: "המקרקעין"). תמורת המקרקעין שילמה החברה סך כולל של 4,455 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח. נכון ל-31 בדצמבר 2019 השלימה החברה את בנייתם ומסירתם של 5 הבניינים הראשונים בפרויקט הכוללים 90 יח"ד וכן מכרה בכלל הפרויקט 101 יח"ד בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח. החברה צפויה להשלים את מסירתו של בנין 6 במהלך שנת 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שיעור ההשלמה של בניין 6 הינו כ-91%.

## 3. פרויקט פינני בינוי בת ים

ביום 1 ביוני, 2017 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את פרסום התכנית בנין עיר למתן תוקף וביום 14 ביוני, 2017 התב"ע אושרה. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט. למידע נוסף ראה 8ב' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

## 4. קדמת נתניה

ביום 16 ביוני 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברה בעלת מקרקעין (להלן- המוכרת), לפיו תרכוש מהמוכרת מקרקעין הנמצאים בנתניה בשטח כולל של כ-5 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים. למידע נוסף ראה 8ב' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

## 5. פרויקט פינני בינוי רמת השרון

ביום 9 בדצמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם עם מספר בעלי זכויות במקרקעין ששטחם הכולל כ-7,000 מ"ר ברמת השרון (להלן: "ההסכם"). החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט והגישה בקשה לקבלת היתר בניה. למידע נוסף ראה 8ב' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

## ה. חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
73	73
-	3,816
-	5,500
<u>73</u>	<u>9,389</u>

פיקדון  
אופציות בגין מקרקעין (\*)  
הלוואות על חשבון מקרקעין (\*)

(\*) ראה גם באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
2,374	3,609	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (*)
2,374	3,609	
291	260	(*) כולל הפרשה לחופשה

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים תקופתיים.

החברה יכולה להיתקל בקשיים בגיוס כספים בכדי לעמוד בהתקשרויות. סיכון זה יכול להתהוות גם כתוצאה מחוסר יכולת למכור קרקעות ודירות למגורים במחיר הקרוב לשווי ההוגן.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח					
48,463	335	324	2,120	51,242	הלוואות מתאגידים בנקאיים
9,406	-	-	-	9,406	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,973	-	-	-	6,973	זכאים ויתרות זכות
2,738	-	-	-	2,738	הוצאות לשלם
69,438	65,855	33,532	32,187	201,012	אגרות חוב
137,018	66,190	33,856	34,307	271,371	

31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח					
68,314	356	356	2,431	71,457	הלוואות מתאגידים בנקאיים
21,759	-	-	-	21,759	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,529	-	-	-	2,529	זכאים ויתרות זכות
8,687	-	-	-	8,687	הוצאות לשלם
55,846	67,575	64,234	30,587	218,242	אגרות חוב
157,135	67,931	64,590	33,018	322,674	

## ז. מסים על ההכנסה

## א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

## ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018-2019 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%, בשנת 2016 הינו 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הוצאות והפרשים זמניים אחרים שיותר לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2019 לסך של כ- 54 מיליון ש"ח, בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. הצפי לניצול המסים הנדחים מבוסס על תחזית מועד השלמת הפרויקטים וההכרה ברווח לצורכי מס.

5. מיסים נדחים המיוחסים לחברה

במיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
11,828	13,458

נכסים לא שוטפים

## ז. מיסים על הכנסה (המשך)

## 6. הטבות מס המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
1,840	-	-	מיסים שוטפים
(5,388)	217	(665)	מיסים נדחים
(2,033)	-	328	מיסים בגין שנים קודמות
-	-	-	השפעת שינוי בשיעורי המס
(5,581)	217	(337)	

## ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

## יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

## 1. יתרות עם חברות מוחזקות

## (א) ההרכב

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
82,494	63,817	הלוואות לחברות מוחזקות
37,705	49,285	יתרת הלוואות לחברה מוחזקת הגבוהה ביותר במשך השנה

(ב) במסגרת הסכמי הליווי הבנקאיים של הפרויקטים בקבוצה, החברה האם ערבה להתחייבויות החברות הבנות כלפי בנקים נותני אשראי.

לעיתים, החברה האם נותנת ערבויות לביצוע התחייבויות של החברות הבנות כדוגמת ערבויות לביצוע עבודות.

## 2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	405	252	הכנסות מדמי ניהול
724	167	490	הוצאות מכירה ושיווק (*)
3,761	3,400	7,086	הוצאות הנהלה וכלליות (*)

(\*) השתתפות החברות המוחזקות בהוצאות של החברה האם.

## ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

## 3. הכנסות מימון מחברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
3,966	3,437	5,452

הכנסות מימון

## 4. הלוואות

החברה העניקה וקיבלה הלוואות מהחברות המוחזקות אשר נושאות ריבית בשיעורים של 4.5%-2.56% (2018 - 2.56%).

## ט. חלוקת דיבידנד

1. ביום ה-28 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 4 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.3 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 6 באפריל, 2018 שולם הדיבידנד.
2. ביום ה-18 בנובמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 4 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.3 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 11 בדצמבר, 2018 שולם הדיבידנד.
3. ביום ה-28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-5 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.375 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. במהלך חודש יוני שולם הדיבידנד.
4. ביום ה-25 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.598 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה.

## י. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

## 1. הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'):

ביום 3 באפריל, 2019 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 65,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרי) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל). הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 5.4% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 בינואר וב-14 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל). על פי תנאי אגרות החוב רשמה החברה על שם הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב את השעבודים המפורטים להלן: (א) שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (על מלוא זכויות החברה בחשבון) ושוטף יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד (להלן: "החשבון המשועבד") כמפורט בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות. (ב) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על מלוא זכויות חברות הבת, ד.רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ ו- ד.רוטשטיין חברה לבניה וייזום בע"מ (להלן: "חברת הבת"), לקבלת כספי העודפים (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2.5 לשטר הנאמנות) בגין הפרויקטים פרדסיה (שלבים א'-ב') ותש"י, כמפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ז') הינה כ-6.13%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.2 מיליוני ש"ח הסתכמה לסך של כ-64,008 אלפי ש"ח. למידע נוסף ראה 117' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

- י. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)
2. ביום 14 בינואר, 2019 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך 29,865,969 ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ה' בסך 16,937,500 ש"ח.
- ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.נ.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019 ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 אגרות החוב סדרה ה' אינן במחזור.
- כתוצאה מהרכישה העצמית הוכר הפסד בהוצאות מימון בסך של כחצי מיליון ש"ח.
3. ביום ה-19 במרס, 2018 הוצאה שומת מע"מ לחברת הבת (77.5%) רוטשטיין באר יעקב בע"מ בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח בגין שלבים א'-ד' בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובגין שנות המס -2013-2017. השומה הוצאה לחברה כחלק מהליך ביקורת מע"מ בקשר עם סוגיית "שירותי הבניה" שניתנו על ידי החברה לבעלי הקרקע כחלק מעסקת הקומבינציה, עיקר סכום השומה הינו בגין מחלוקת לעניין שווי שירותי הבניה שניתנו לבעלי הקרקע ושיטת חישובם. החברה בחנה ביחד עם יועצי המס שלה את תחשיבי השומה ובתאריך 10 במאי, 2018 הגישה החברה השגה המבוססת על חור"ד מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס.
- ביום 18 באפריל, 2019 התקבלה החלטת רשות המסים בקשר עם ההשגה שהגישה החברה ביום 10 במאי 2018, לפיה הפחיתה רשות המסים את סכום השומה לכ-13.1 מיליון ש"ח אך דחתה את השגת החברה להפחתת סכום השומה כולו. ביום 5 בספטמבר 2019, הגישה החברה ערעור לבית המשפט על החלטת רשות המסים והכל בהתאם לחוות דעת מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. יצוין, כי לאור העובדה שהחברה שילמה בעבר את מע"מ שירותי הבניה מראש בגין כלל הפרויקט על בסיס תחשיב מפורט שהובא לידיעת שלטונות מע"מ ובהתאם לחוות דעת של יועצי המס שלה, מעריכה החברה כי סיכוי הערעור להתקבל וכי ההפרשה שרשמה בספריה הינה נאותה.
4. במהלך חודש מאי, 2019 חתמה החברה הבת על הסכם פשרה עם מועצה מקומית באר יעקב, לאחר שהגישה תביעת השגה על סכומי עלויות פיתוח ששולמו בפרויקט באר יעקב, בגין שלבי ביצוע א'-ה'. בהתאם להסכם הפשרה הושבו לחברה כ-3.1 מיליון ש"ח.
5. ביום 12 באוגוסט, 2018 התקשרה חברה בת של החברה, המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "חברת הבת" ו"השותף"), לפי שיעורי החזקה של 75% ו-25% בהתאמה, בהסכם עם קיבוץ החותרים (להלן: "המוכר", וביחד להלן: "הצדדים") לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר את זכויותיו להתקשר בהסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"ל"), בפטור ממכרז, ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר בחמישה מגרשים בטירת כרמל, המיועדים, בהתאם לתב"ע קיימת, להקמת כ-300 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה). במעמד חתימת ההסכם, חברת הבת הפקידה בנאמנות את התמורה בגין רכישת זכויות המוכר כאמור בסך של 4.6 מיליון ש"ח (להלן: "סכום התמורה"), אשר יועבר למוכר במועד הפקת הסכמי חכירה על שם חברת הבת. הסכמי החכירה יחתמו על ידי רמ"ל בכפוף לתשלום דמי היוון ופיתוח בסך של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו ע"י חברת הבת.
- בנוסף, נקבע בהסכם בין החברה לבין השותף מנגנון מדורג לעניין חלוקת רווחים כמפורט להלן-  
 כל רווחי החברה הבת עד לשיעור של 12% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 70% מרווחי החברה הבת;  
 כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 12% מהכנסותיה ועד לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 75% מרווחי החברה הבת;  
 כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 80% מרווחי החברה הבת. החברה צופה להתחיל בבניה במהלך שנת 2020. במהלך שנת 2018 העביר השותף 12 מיליון ש"ח לחברה הבת כהלוואה המסווגת בסעיף זכאים ויתרות זכות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה 4.5%.

## י. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ביום 2 במאי 2019, התקבלה מרמ"י שומת דמי היוון מעודכנת בגין רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח, לא כולל עלויות הפיתוח. יובהר, כי השומה המעודכנת שהתקבלה גבוהה בכ- 30 מיליון ש"ח מהסכום המקורי שהתקבל בכתב מרמ"י למוכר ביום 8 במאי, 2018, טרם חתימת ההסכם, עליו הסתמכה חברת הבת בחתימתה על ההסכם עם המוכר. יצוין, כי ההסכם מותנה בקבלת אישור רמ"י לביצוע העסקה (להלן: "התנאי המתלה") וכי בהתאם להוראות ההסכם, חברת הבת איננה מחויבת להתקשר עם רמ"י בעסקה אשר אינה בהתבסס על הסכום המקורי שהתבקש על ידי רמ"י כאמור וככל שלא יתקיים התנאי המתלה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם קרי, עד ליום 8 באוגוסט 2019, יפקע תוקפו של ההסכם מבלי שיהיו לצדדים טענות בקשר לכך. במהלך שנת 2019 הגישה הבת באמצעות יועציה המשפטיים והמקצועיים עתירה מנהלית על גובה השומה המעודכנת.

ביום 5 באוגוסט 2019, הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בשלושה חודשים נוספים וזאת עד ליום 8 בנובמבר 2019.

ביום 12 בנובמבר 2019, הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בשני חודשים נוספים וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2019.

ביום 15 בינואר 2020 הסכימו הצדדים להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה, בתקופה נוספת וזאת עד ליום 31 במרס 2020.

ביום 20 בפברואר 2020 נחתם הסדר פשרה בקשר לשומה המעודכנת לפיו השומה תופחת ותעמוד על סכום מכסימלי של כ- 57 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות פיתוח) כאשר לחברה תהא זכות השגה בהתאם למפורט בהסדר הפשרה כאמור עד לסכום

שלא יפחת מגובה השומה המקורית, קרי, כ- 43 מיליון ש"ח.

6. ביום 30 בדצמבר 2018 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר" או "הבעלים") על הסכם קומבינציה מותלה (להלן: "ההסכם" או "העסקה") לרכישת זכויות המוכר בשטחי מקרקעין הממוקמים באזור בית שמש בשטח כולל של כ-62 דונם, עליהם ניתן לבנות כ- 640 יח"ד וכ- 10,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"התב"ע הקיימת").

ההסכם הותנה בקבלת אישור עקרוני מבנק מלווה להסכם לרבות למתן ההלוואה לבעלים וכן בחתימת הבעלים על הסכם עם רשות המסים.

ביום 15 במאי 2019, התקיים התנאי המתלה האחרון לכניסת ההסכם לתוקף. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט. למידע נוסף ראה 25' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

7. ביום ה-28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-5 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.375 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. במהלך חודש יוני שולם הדיבידנד.

8. ביום 10 ביוני, 2019 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בעלי ייעוד חקלאי בבאר יעקב, הכוללים שטח של כ- 12 דונם. המקרקעין מצויים בהליך תכנוני לקידום ואישור תכנית מתאר לפיה ישונה ייעודם למגורים מעורב עם מסחר. במסגרת הסכם האופציה, התחייבו המוכרים לקדם ככל יכולתם את תכנית המתאר, וכן להגיש תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה לבנות על זכויות המוכרים במקרקעין, לכל הפחות 150 יח"ד בשטח ממוצע שנקבע בהסכם בין הצדדים (להלן- "התנאי המתלה"). יצוין, כי בהתאם לתכנית המתאר, לאחר שינוי הייעוד למגורים צפויים להיות בידי המוכרים זכויות לכ-180 יח"ד. למידע נוסף ראה 27'ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

9. ביום 8 ביולי 2019, הושלמה התקשרות החברה, באמצעות חברה בת בהסכם ליווי עם מוסד בנקאי, להעמדת מימון לחברה בקשר עם פרויקט פרדסיה (שלב א' - ב'). ביום 24 ביולי 2019 התקבל היתר בניה לשלב א' בפרויקט. ביום 13 באוגוסט 2019, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים לעמידה בתנאי שטר הנאמנות בגין פרויקט פרדסיה, ובין היתר, רישום השעבוד לטובת הנאמן לאגרות חוב סדרה ז' של החברה. למידע נוסף בקשר לפרויקט פרדסיה ראה באור 8(10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

## י. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

10. יום ה-13 ביולי, 2017 הוצאה שומת מע"מ לחברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שנות המס 2013-2017. השומה הוצאה לחברה כחלק מהליך ביקורת מע"מ בקשר עם סוגיית "שירותי הבניה" שניתנו על ידי החברה לבעלי הקרקע כחלק מעסקת שירותי בניה, עיקר סכום השומה הינו בגין מחלוקת לעניין שווי שירותי הבניה שניתנו לבעלי הקרקע ושיטת חישובם.

החברה בחנה ביחד עם יועציה המשפטיים את תחשיבי השומה ובתאריך 28 בדצמבר, 2017 הגישה החברה השגה המבוססת על חו"ד מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. ביום ה-9 ביולי, 2018 התקבלה בחברה החלטת רשות המסים לדחות את השגת החברה. ביום 18 בנובמבר, 2018 הגישה החברה ערעור על החלטת רשות המסים לבית המשפט המחוזי בלוד ונקבע דיון בבית המשפט ליום 21 במאי, 2019.

במהלך חודש דצמבר 2019 הגיעה החברה לפשרה עם שלטונות מע"מ. בהתאם להסדר הפשרה שילמה החברה כחצי מליון ש"ח והשומה נמחקה.

11. השקעה בשותפות נחלת אש"ר

בהמשך לביאור 11(א) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 דצמבר 2018 בקשר לבקשה שהומצאה לחברה ביום 20 בדצמבר 2018 לפירוק השותפות המוגבלת נחלת אש"ר אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי אחד השותפים בשותפות (המחזיק כ-25% בשותפות המוגבלת). ביום 6 בספטמבר 2019 נחתם הסכם לרכישת חלקו של השותף בשותפות נחלת אש"ר – שותפות מוגבלת (להלן: "השותף היוצא").

לאחר הרכישה תחזיק החברה באמצעות חברת בת בקבוצה וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בכ-53%. למידע בקשר לעסקת הרכישה ראה ביאור 11(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

כתוצאה מהעסקה גדל שיעור החזקת החברה בחברה המוחזקת. בהתאם להסכם השותפים המעודכן, החלטות הניהול עדיין מתקבלות במשותף. לכן החברה תמשיך לטפל בהשקעה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בהתאם להערכת שווי שנעשתה ע"י מעריכי שווי חיצוניים, הוקצה עודף עלות הרכישה העולה של השווי המאזני הנרכש לנכסי החברה המוחזקת ולהתחייבויותיה ואשר יופחת לאורך חיי הפרויקטים. לא הוכר רווח או הפסד כתוצאה מהעלייה בשיעור האחזקה.

12. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'):

ביום 13 בינואר, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) חמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 4.35% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ח') הינה 4.92%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-118,076 אלפי ש"ח. למידע נוסף ראה 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

13. הקצאת אופציות ליו"ר דירקטוריון

ביום 28 בדצמבר, 2014 אושרה בדירקטוריון תוכנית לפיה תקצה החברה ליו"ר הדירקטוריון 66,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש, כל אחד, למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. בחברה, כאשר מחיר המימוש נקבע ל 10.12 ש"ח.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל הבינומי, כפי שחושב על יד מעריך שווי חיצוני, הינו 228,624 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 10.11 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב האומדן השווי ההוגן הינה 1.80%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב האומדן השווי ההוגן הינה 31.74%.

## אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י.

כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות (35% לאחר שנה ממועד הענקה, 35% לאחר שנתיים ממועד הענקה ויתרת 30% לאחר 3 שנים ממועד הענקה). כמו כן כתבי האופציה שלא ימומשו בתום 3 שנים ממועד הבשלת המנה האחרונה יפקעו.

האופציות הוקצו בפועל ב- 14 בינואר 2016.

בנובמבר 2018 עודכן מנגנון הקצאת זכויות בתוכנית האופציות של החברה לבקשת הבורסה ובהתאם כך עודכנו כל הסכמי מקבלי האופציות וביניהם גם ההסכם עם יו"ר הדירקטוריון. לעדכון זה לא הייתה כל השפעה על שווי האופציות. השווי ההוגן של האופציות הינו 1 מיליון ש"ח. ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות.

14.

ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ- 30 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה). בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"). למידע נוסף ראה 26 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

15.

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, כאשר נכון למועד דוח זה, הגיע הנגיף גם לישראל. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלום את התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים לרבות הגעה למקומות העבודה, הימצאות ממושכת בבידוד ביתי, ביטול לימודים בגנים, בתי ספר ומוסדות אקדמיים, סגירת מקומות בילוי וכיו"ב, משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. כמו כן, התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששווקי ההון בעולם ובארץ הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שערים חדות בכל השווקים.

להערכת החברה, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם יוחמרו הוראות הגורמים הממשלתיים, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זה על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עשויה להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן פגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, השפעות על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין ומוצרים מיובאים נוספים, הנדרשים לבנייה וכן להיעדרות ו/או מחסור של הון אנושי, ובכלל זה, עובדים באתרי הבניה, עלולים לעכב ואף למנוע השלמתם של פרויקטים והתחלתם של פרויקטים חדשים ובכך להביא לעיכובים במסירת הדירות לרוכשים ולגידול בעלויות ההקמה של הפרויקטים. בנוסף, המשך הפגיעה וחוסר הוודאות הקיים בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויים להשפיע על יכולתן של חברות לגייס הון וחוב בבורסה ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. על אף האמור, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל שמשבר זה ימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה ותנקוט בצעדים הנדרשים בהתאם לצורך.

16.

ביום 25 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') של החברה (להלן בסעיף זה: "תכנית הרכישה"), אשר החלה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד תחילת התכנית" ו"מועד סיומה", בהתאמה). למידע נוסף ראה 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

-----

# **רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

## **חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**

<b><u>שם החברה</u></b>	:	רוטשטיין נדל"ן בע"מ
<b><u>מס' חברה ברשם</u></b>	:	52 - 003995 - 9
<b><u>מען רשום</u></b>	:	רח' הסיבים 49, פתח תקוה 4959504
<b><u>כתובת הדואר האלקטרוני</u></b>	:	tom@rotshtein.co.il
<b><u>טלפון</u></b>	:	073-2555444
<b><u>פקס</u></b>	:	073-2555445
<b><u>תאריך המאזן</u></b>	:	31 בדצמבר 2019
<b><u>מועד הגשת הדוח</u></b>	:	25 במרץ 2020

## תוכן עניינים

3	תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים	<b>תקנה 10א':</b>
3	שימוש בתמורת ניירות ערך	<b>תקנה 10ג':</b>
4	רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות	<b>תקנה 11:</b>
4	שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות	<b>תקנה 12:</b>
5	רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	<b>תקנה 13:</b>
5	מסחר בבורסה	<b>תקנה 20:</b>
6	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	<b>תקנה 21:</b>
8	השליטה בתאגיד	<b>תקנה 21א:</b>
8	עסקאות עם בעל שליטה	<b>תקנה 22:</b>
10	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	<b>תקנה 24:</b>
10	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	<b>תקנה 24א':</b>
10	מרשם בעלי מניות	<b>תקנה 24ב':</b>
13	מורשה חתימה של התאגיד	<b>תקנה 26ב:</b>
13	רואה החשבון של התאגיד	<b>תקנה 27:</b>
13	שינוי בתזכיר או בתקנות	<b>תקנה 28:</b>
13	המלצות והחלטות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית	<b>תקנה 29:</b>
13	החלטות החברה	<b>תקנה 29א':</b>

## תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2019 (באלפי ש"ח):

2019	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
346,974	83,389	90,003	89,440	84,142	הכנסות ממכירת דירות למגורים
1,048	109	404	412	123	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
<b>348,022</b>	<b>83,498</b>	<b>90,407</b>	<b>89,852</b>	<b>84,265</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
260,190	61,527	66,441	68,234	63,988	עלות מכירת דירות למגורים
<b>87,832</b>	<b>21,971</b>	<b>23,965</b>	<b>21,619</b>	<b>20,277</b>	<b>רווח גולמי</b>
11,390	2,357	3,259	2,682	3,092	הוצאות מכירה ושיווק
17,914	4,835	4,189	4,530	4,360	הוצאות הנהלה וכלליות
2,150	2,150	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
<b>60,678</b>	<b>16,930</b>	<b>16,517</b>	<b>14,407</b>	<b>12,825</b>	<b>רווח / (הפסד) תפעולי</b>
3,764	646	1,096	869	1,153	הכנסות מימון
16,671	5,043	3,442	4,333	3,853	הוצאות מימון
					חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי)
2,132	3,183	(1,087)	(111)	(84)	שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<b>49,903</b>	<b>15,715</b>	<b>13,092</b>	<b>11,055</b>	<b>10,041</b>	<b>רווח / (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
13,953	3,822	4,333	2,947	2,851	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>35,950</b>	<b>11,894</b>	<b>8,760</b>	<b>8,107</b>	<b>7,190</b>	<b>רווח / (הפסד) כולל</b>
25,332	9,140	5,621	5,500	5,071	בעלי מניות החברה
10,618	2,753	3,139	2,607	2,119	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>35,950</b>	<b>11,893</b>	<b>8,760</b>	<b>8,107</b>	<b>7,190</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>

## תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות ערך

### 1. אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 3 באפריל 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (להלן בסעיף זה: "דוח הצעת המדף") מכח תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 1 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-044145), אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באפריל 2020 (להלן: "תשקיף המדף"), על פיו הנפיקה החברה 65,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). התמורה המיידית (ברוטו) שגייסה החברה בהנפקה הסתכמה בכ- 65,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידים של החברה מיום 3 ו-4 באפריל 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-032545 ו-2019-01-033442, בהתאמה), באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וסעיף ג' לדוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למפורט בדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה שימשה את החברה למימון פעילותה העסקית במהלך העסקים הרגיל.

### 2. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 8 בינואר 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (להלן בסעיף זה: "דוח הצעת המדף") מכח תשקיף המדף של החברה, על פיו הנפיקה החברה 120,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). התמורה המיידית (ברוטו) שגייסה החברה בהנפקה הסתכמה בכ- 120,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידים של החברה מיום 8 ו-9 בינואר 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-003529 ו-2020-01-004039, בהתאמה), באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וסעיף ג' לדוח הדירקטוריון של החברה.

בדוח הצעת המדף ציינה החברה, כי היא מייעדת את תמורת ההנפקה למימון פעילותה העסקית של החברה ובכלל זה, בין היתר, מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים ו/או על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. החברה שמרה לעצמה את הזכות, על פי החלטות דירקטוריון החברה, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה ואת הסכומים הנדרשים להשגתו של אחד או יותר מהיעדים.

עוד נקבע בדוח הצעת המדף, כי עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות ברמת סיכון נמוכה, כגון בפקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות, מק"מ וכפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות**

חברות הבת של החברה והחברות הכלולות שלה אינן רשומות למסחר בבורסה. כן, הונן המונפק של חברות הבת של החברה והחברות הכלולות שלה אינו כולל ניירות ערך המירים לסוגיהם, לפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת למניות בלבד.

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה ב-%			באלפי ש"ח ליום 31.12.2019		
				בהון	בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	שווי מאזני מותאם	הלוואות בעלים ושטרי הון <sup>1</sup>
ד. רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	6,255	15,707
ד. רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בע"מ <sup>2</sup>	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	(8,527)	49,285
ד. רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בשפלה בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	(938)	7,879
רוטשטיין באר יעקב בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	1,722	1,722	77.5%	77.5%	80%	22,002	78,030	(10,982)
רוטשטיין שירת השרון בע"מ (בפירוק מרצון)	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	125	125	100%	100%	100%	21,920	(1,087)	(687)
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	אחזקת 53% בשותפות	-	-	40%	40%	40%	28,516	45,924	(29,774)
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ <sup>3</sup>	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	51%	51%	51%	10,000	8,486	21,434
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	75%	75%	75%	-	(503)	1,521
רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	100%	100%	100%	-	(164)	1,093

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות**

שם החברה	תאריך השינוי	תנאי העסקה הקשורה בשינוי
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	06/9/2019	ביום 6 בספטמבר 2019, חתמה השותפות על הסכם לרכישת זכויות בשותפות של אחד השותפים אשר החזיק 25% בשותפות, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.12.1 בחלק א' לדוח זה לעיל וכן באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בפרק ב' לעיל.

1 יתרות ההלוואות נושאות ריבית בטווח שבין 2.56% - 4.5%, למעט ההלוואה שניתנה לחברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ. מועד פירעון של ההלוואות טרם נקבע.  
2 כ-5 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה משקפים שטר חוב ללא ריבית והצמדה.  
3 הלוואות נושאות ריבית בטווח שבין 7.5%-9%, יתרת ההלוואה מוצגת בדוחות הכספיים ע"פ שוויה ההוגן. לפרטים נוספים בדבר ההלוואה לאנשי העיר, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

**תקנה 13: רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד ודמי ניהול	החזר הוצאות הנהי"כ לחברה האם	הכנסות (הוצאות) מימון/ריבית
ד. רוטשטיין חברה לבניה ונכסים בשרון בע"מ	(3,662)	(2,820)	142	2,707	530
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ	(1,764)	(1,359)	110	839	1,425
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ	1,245	959	-	3,540	1,530
רוטשטיין באר יעקב בע"מ <sup>4</sup>	66,395	51,144	-	29,525	268
רוטשטיין שירת השרון בע"מ (בפירוק מרצון)	-	-	-	-	(18)
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת <sup>5</sup> (חלקנו)	5,722	5,722	1,048	-	-
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (חלקנו)	(3,589)	(3,589)	-	-	1,698
רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ	(163)	(163)	-	-	18
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ	(413)	(413)	-	-	3

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

1. להלן ניירות הערך אשר נרשמו למסחר בתקופת הדוח:

נייר הערך	מועד דוח הצעת המדף	סוג ניירות הערך	שווי נקוב (באש"ח)	פרטים נוספים
אגרות חוב (סדרה ז')	03.04.2019	אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	65,000	סעיף ג' לדוח הדירקטוריון
אגרות חוב (סדרה ח')	08.01.2020	אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	120,000	

2. ניירות ערך אשר המסחר בהם הופסק בתקופת הדוח:

בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה. יצוין, כי ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.נ.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, סעיף 3.3 בחלק ג' לדוח הדירקטוריון, בפרק ב' לדוח זה וכן, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 11 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108498).

4 ביום 1 בינואר 2020 חילקה רוטשטיין באר יעקב בע"מ דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח.  
5 החברה מחזיקה ב-40% מהזכויות בנחלת אש"ר שותפות מוגבלת.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו, בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, באלפי ש"ח:

לתקופה החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)													
פרטי מקבל התגמולים <sup>6</sup>				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר <sup>7</sup>	מענק	תשלום מבוסס <sup>8</sup> מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
אבני שוהם ייזום בע"מ (1)	שירותי מנכ"ל באמצעות אבישי בן-חיים	100%	3.26% <sup>9</sup>	-	3,600	-	1,886	-	-	-	-	-	5,486
רועי טויזר (2)	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	100%	0.14%	739	569	62	-	-	-	-	-	-	1,370
ראובן אורבך (3)	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	687	393	62	-	-	-	-	-	-	1,142
אורטל ליבר (4)	סמנכ"ל שיווק	100%	-	580	210	234	-	-	-	-	-	-	1,024
איתי סמדר (5)	סמנכ"ל התחדשות עירונית	100%	-	583	150	234	-	-	-	-	-	-	967

(\*) ביום 5 בינואר 2017 הוענקו לכל אחד מנושאי המשרה, מר ראובן אורבך, סמנכ"ל הנדסה ומר רועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי 110,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-110,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת. ביום 15 בינואר 2018 הוענקו לכל אחד מנושאי המשרה, הגב' אורטל ליבר, סמנכ"ל שיווק ומר איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית ופיתוח עסקי 110,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-110,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים ראו סעיפים 20.4.4 - 20.4.5 בחלק א' לדוח זה וכן באור 24 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

- 6 "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.
- 7 "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון: החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום עובד-מעביד וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.
- 8 "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.
- 9 למעט אחזקתו של מנכ"ל החברה במניות החברה במישרין, מחזיק המנכ"ל 20% ממניות אבני שוהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה בחברה המחזיקה בכ-75.89% ממניותיה של החברה.

(1) **מנכ"ל החברה, אבישי בן-חיים** - ביום 20 בנובמבר 2016 התקשרה החברה עם אבני שוהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל באמצעות מנכ"ל החברה המכהן, מר אבישי בן-חיים בלבד, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2017, לפרטים בדבר תנאי הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח משלים לדיווח המידי בדבר זימון אסיפה מיום 13 באוקטובר 2016 (מס' אסמכתא: 01-064536-2016) וכן דיווח מידי על תוצאות האסיפה מיום 20 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 01-129667-2016) (להלן: "**הסכם הניהול**" ו"**מדיניות התגמול**", בהתאמה). בהתאם למדיניות התגמול והסכם הניהול, היקפי הזכויות למענק השנתי מחושבים באופן מדורג (ובמצטבר) בהתאם לרווח לפני מס (כהגדרתו בסעיף 10.3.1 למדיניות התגמול של החברה) שהושג בפועל, וזאת החל ממדרגת רווח לפני מס בסך של 6 מיליון ש"ח שהושג בפועל, כאשר תקרת המענק השנתי שתשולם לאבני שוהם עבור שירותי המנכ"ל בגין שנה קלנדרית אחת לא תעלה על 3,600 אלפי ש"ח (במונחי עלות). המענק השנתי עבור שירותי המנכ"ל לשנת 2019 מסתכם לסך של כ-3,600 אלפי ש"ח ונגזר מרווח לפני מס ולפני מענקים שהושג בפועל בשנת הדוח בסך של כ-54,716 אלפי ש"ח (להלן: "**הרווח לפני מס ולפני מענקים בשנת 2019**").

## **נושאי משרה אחרים**

מדיניות התגמול של החברה קובעת שני תנאי סף להענקת מענק משתנה במזומן לנושאי משרה שאינם דירקטורים או מנכ"ל החברה, כדלקמן: (א) העסקה של לפחות 6 חודשים בחברה; ו- (ב) רווח לפני מס שנתי מינימאלי השווה ל-25% מממוצע הרווח וההפסד לפני מס של החברה בתקופה של שלוש השנים הקודמות למועד בדיקת הרווח המינימאלי (להלן: "**תנאי סף של רווח לפני מס**"). במקרה של אי עמידה בתנאי הסף לא יהיו זכאים נושאי המשרה לחלק מהמענק השנתי המבוסס על יעד של רווח לפני מס, אם וככל שייקבע יעד כאמור. במקרה של נושא משרה אשר מלוא זכויותו למענק שנתי מבוססת על יעד של רווח לפני מס (נכון למועד דוח זה, סמנכ"ל הכספים והפיתוח העסקי בלבד) אזי במקרה שבו לא עמדה החברה בתנאי הסף נושא משרה כאמור יהא זכאי ל-50% בלבד מסך המענק השנתי לאותה שנה. בשנת 2019 החברה עמדה בתנאי הסף של רווח לפני מס.

(2) **רועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי** - סמנכ"ל הכספים ופיתוח עסקי זכאי לקבל מהחברה מענק שנתי בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 1% מרווח החברה לפני מס עד לתקרה של 960 אלפי ש"ח. המענק השנתי של סמנכ"ל הכספים והפיתוח העסקי הינו בסך של 569 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה) ונגזר מהרווח לפני מס ולפני מענקים בשנת 2019.

(3) **ראובן אורבך, סמנכ"ל הנדסה** - סמנכ"ל הנדסה זכאי למענק בגין יעד אישי אשר חושב על פי יעד מסירות יחידות דיור בשנה השוטפת כך שעבור כל יחידת דיור שנמסרה בין 50 יחידות דיור ל-350 יחידות דיור זכאי מר אורבך לעמלה בגובה של 500 ש"ח כאשר עודפים בגין כל דירה שנמסרה מעל 350 יחידות דיור, יועברו לשנה הבאה. סה"כ מסרה החברה בשנת 2019, 211 יחיד (חלק החברה) בגין זכאי מר אורבך למענק בסך של כ-106 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי סמנכ"ל הנדסה למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס בשנת 2019, בסך של 287 אלפי ש"ח. בהתאם למדיניות התגמול, המענק השנתי המצטבר של מר אורבך לא יעלה על תקרה של 960 אלפי ש"ח. סמנכ"ל הנדסה זכאי למענק מצטבר כולל בגין שנת 2019 בסך של 393 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה).

(4) **אורטל ליבר, סמנכ"ל שיווק** - סמנכ"ל השיווק זכאית למענק בגין יעד אישי אשר חושב על פי יעד מכירות יחידות דיור בשנה השוטפת כך שעבור כל יחידת דיור שנמכרה עד 200 יחידות דיור זכאית גב' ליבר לעמלה בגובה של 500 ש"ח, עבור כל יחידת דיור שנמכרה בין 200 יחידות דיור ל-300 יחידות דיור זכאית גב' ליבר לעמלה בגובה של 600 ש"ח, עבור כל יחידת דיור שנמכרה מעל 300 יחידות דיור זכאית גב' ליבר לעמלה בגובה של 700 ש"ח. סה"כ מכרה החברה בשנת 2019, 216 יחיד (חלק החברה) בגין זכאית גב' ליבר למענק בסך של כ-110 אלפי ש"ח. בנוסף זכאית סמנכ"ל השיווק למענק המבוסס על שיקול דעתו של המנכ"ל, במסגרת מדיניות התגמול של החברה, בהתאם, בימים 19 ו-25 במרץ 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לגב' ליבר, מענק המבוסס על שיקול דעתו של המנכ"ל בסך 100 אלפי ש"ח. על פי מדיניות התגמול המענק השנתי המצטבר של גב' ליבר לא יעלה על תקרה של 960 אלפי ש"ח. סה"כ זכאית סמנכ"ל השיווק למענק מצטבר במזומן בגין שנת 2019 בסך של כ-210 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה). בנוסף לאמור, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור לגב' ליבר, מימון לימודי תואר שני בנדל"ן בסך של 35 אלפי ש"ח, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(5) **איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית** - סמנכ"ל התחדשות עירונית זכאי למענק המבוסס על שיקול דעתו של המנכ"ל, בסך של עד 5 משכורות (ברוטו), במסגרת מדיניות התגמול של החברה, בהתאם, בימים 19 ו-25 במרץ 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, למר סמדר, מענק המבוסס על שיקול דעתו של המנכ"ל בגובה 5 משכורות (ברוטו) בסך כולל של 150 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה). על פי מדיניות התגמול המענק השנתי המצטבר של מר סמדר לא יעלה על תקרה של 960 אלפי ש"ח.

## גמול דירקטורים

הדירקטורים בחברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שתוקנה מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת, אשר נכון למועד דוח זה הינה דרגה ג' וכן להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנות הגמול. העלות הכוללת של שכר, משכורת, גמול והוצאות נלוות, שאינן חורגות מהמקובל, אשר שולמו על ידי החברה לדירקטורים בה בגין שנת 2019 הסתכמה לסך של כ- 376 אלפי ש"ח. מראשית שנת 2019 ועד למועד דוח זה לא שולמו על ידי החברה לדירקטורים בה תשלומים נוספים כאמור.

## תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה חברת אבני שוהם ייזום בע"מ אשר נכון למועד הדוח מחזיקה ב-10,145,636 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר מהוות כ-75.89% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "**בעלת השליטה**") כאשר מר יצחק מירילשוילי מחזיק ב-78% ממניות בעלת השליטה, ואבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, מחזיק ב-20% ממניות בעלת השליטה<sup>10</sup>. למיטב ידיעת החברה, אין הסכמים בין בעלי המניות בבעלת השליטה ביחס לחברה ויצחק מירילשוילי הינו בעל השליטה היחיד בחברה.

## תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה:

### עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**")

1. לאחר אישורי ועדת התגמול בישיבותיה מימים 25 בספטמבר ו-23 באוקטובר 2019 ודירקטוריון החברה ביום 23 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 2 בדצמבר 2019 את ההחלטות הבאות:  
(א) התקשרות החברה עם בעלת השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל, באמצעות מנכ"ל החברה המכהן, מר אבישי בן-חיים, לרבות הארכת כתב הפטור והשיפוי שהוענק למר אבישי בן-חיים, לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2020; (ב) אישור מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות. לפרטים בדבר ההחלטות דלעיל, ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידיי על כינוס אסיפה מיום 23 באוקטובר 2019 וכן דוח מידיי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 090147-01-2019 ו-105675-01-2019, בהתאמה).
2. לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 16 ו-23 באוגוסט 2017, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 2 באוקטובר 2017 את הארכת כתבי הפטור והשיפוי שהוענקו למר יצחק מירילשוילי, בעל השליטה בחברה ודירקטור בה, ומר סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון, לשלוש שנים נוספות החל מיום 30 בספטמבר 2017 ובהתאם לנוסח כתב הפטור והשיפוי המעודכן של החברה. לפרטים בדבר הענקת כתבי הפטור והשיפוי המעודכנים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידיי על כינוס אסיפה מיום 23 באוגוסט 2017 וכן דוח מידיי על תוצאות אסיפה מיום 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתאות: 073522-01-2017 ו-087211-01-2017, בהתאמה).
3. לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 14 ו-18 בנובמבר 2018, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 27 בדצמבר 2018 את עדכון מנגנון ההתאמה במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לאופציות שהוענקו למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידיי על כינוס אסיפה מיום 19 בנובמבר 2018 וכן דוח מידיי על תוצאות אסיפה מיום 27 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתאות: 110682-01-2018 ו-119797-01-2018, בהתאמה).

10 יצוין, כי 2% הנוספים ממניות בעלת השליטה הוענקו על ידה למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ומוחזקים עבורו בנאמנות, כאשר למיטב ידיעת החברה, מניות אלה הבשילו במלואן.

4. ביום 23 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**") ולהוראות סעיף 275(א1)(1) לחוק החברות (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 16 באוגוסט 2017), כי מר יצחק מירילשוילי, בעל השליטה בחברה ודירקטור בה ומר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול כפי שתתקנה מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-073513).

5. ביום 28 במאי 2019, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 22 במאי 2019) את הכללתם של בעל השליטה בחברה המכהן בה כדירקטור, מר יצחק מירילשוילי, יו"ר דירקטוריון החברה, מר סעדיה עוזרי ומנכ"ל החברה, מר אבישי בן-חיים בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה ובחברות הבנות שלה, לתקופה שמיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 30 ביוני 2020 והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה בדבר עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית מיום 29 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-052402).

#### 6. השכרת שטח מסחרי להפעלת סופרמרקט בפרויקט מרכז מסחרי קדימה-צורן

6.1 ביום 27 בדצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם שותפות אגמים לקמעונאות, בה שותף מר יצחק מירילשוילי, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה המוחזקת על ידו בשיעור של 50%), להשכרת שטח מסחרי להפעלת סופרמרקט בפרויקט מרכז מסחרי קדימה-צורן של החברה (להלן: "**הסכם השכירות**") ו"פרויקט קדימה צורן", (בהתאמה), כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, לאחר שביום 25 בדצמבר 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את סיווג העסקה כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף זה, ואישרה כי ההליך אשר בוצע על ידי החברה בקשר עם התקשרות החברה בהסכם השכירות, מהווה הליך תחרותי לצורך סעיף 117(ב1) לחוק החברות.

6.2 ביום 28 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם השכירות כאמור, להשכרת מחסן בצמוד לסופרמרקט כאמור (להלן: "**התוספת להסכם השכירות**"). זאת לאחר שביום 14 באוגוסט 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה קיומו של הליך אחר ביחס להתקשרות זו, בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות, חלף החובה לקיים הליך תחרותי. כן אישרה ועדת הביקורת, כי בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, בנסיבות העניין, התקשרות החברה בתוספת להסכם השכירות, הינה עסקה שאינה חריגה כיוון שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וכיוון שלא היה בה בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

6.3 ביום 25 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע עבודות "שינויי דיירים" בסופרמרקט ובמחסן אותם שכרה מרכולית בפרויקט קדימה צורן בהיקף של עד 500 אלפי ש"ח, בהתאם להסכם השכירות (להלן: "**עבודות שינויי דיירים**"). זאת לאחר שביום 19 במרץ 2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה קיומו של הליך אחר ביחס להתקשרות זו, בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות, חלף החובה לקיים הליך תחרותי לאור העובדה כי עבודות שינויי הדיירים בוצעו במסגרת הסכם השכירות בגינו בוצע הליך תחרותי. כן אישרה ועדת הביקורת, כי בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, בנסיבות העניין, ביצוע עבודות שינויי הדיירים בהתאם להסכם השכירות, הינה עסקה שאינה חריגה כיוון שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק וכיוון שלא היה בה בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה מיום 6 בינואר 2020, דוח מיידי על מי שחדל להיות בעל עניין בתאגיד מיום 12 בינואר 2020 ודוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 29 בינואר 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-001933, 01-004450 ו-2020-01-009457, בהתאמה).

**תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של התאגיד ראו באור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

**תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008680).

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

שם:	סעדיה עוזרי	יצחק ויאצלב מירילשוילי	איריס אבנר <sup>11</sup>	גדעון שלום בנדור <sup>12</sup>	דניאל ברנשטיין	סימה אופיר <sup>13</sup>
מספר זיהוי:	024141822	313894909	059240481	64763790	051862241	63860738
תאריך לידה:	08.08.1969	1.3.1984	5.3.1965	27.9.1957	25.1.1954	17.01.1954
מען להמצאת כתבי בי-דין:	המנופים 1, הרצליה	המנופים 1, הרצליה	המאבק 9, גבעתיים	הסיבים 49, פתח תקווה	תמיר שמואל 3, תל אביב	הסיבים 49, פתח תקווה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון של החברה:	יו"ר דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן	לא	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן
דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברת אבני שוהם ייזום בע"מ	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה:	17.6.2014	17.6.2014	8.8.2016	11.12.2016	9.3.2016	12.01.2020
השכלה:	בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל ומוסמך בראיית חשבון.	בוגר כלכלה, Tufts University - Boston, U.S.	בוגרת כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב.	בוגר מדעי המחשב וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים בתכנית להכשרת מנהלים, אוניברסיטת סן-חוזה קליפורניה; השכלה נוספת – מעריך שווי תכנית הכשרה של ארגון ה-NACVA.	בוגר בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגר בהנדסה כימית, אוניברסיטת באר שבע.	ד"ר לרפואת שיניים, האוניברסיטה העברית בירושלים.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל קוף דלת (104) בע"מ.	בעלים של חברת אחזקות העוסקת בהייטק, אנרגיה ונדל"ן.	מנכ"לית ניקה אחזקות בע"מ; שותפה ומנהלת, Mustang Mezzanine Fund.	שותף מנהל, S-CUBE FINANCIAL CONSULTING LTD	עצמאי, יועץ ומלווה עסקאות; ראש תחום נדל"ן ושותף בכיר, סומך חייקין רואי חשבון.	דוקטור לרפואת שיניים.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	אחד 1 קמעונאות מזון בע"מ, שיכון ובינוי פרויקטים סולאריים (גי.פי.) בע"מ, רידיאל בע"מ, אבני שהם ייזום בע"מ.	כיתעים ריאל אסטייט אינוסטמנטס בע"מ, סלקטל בע"מ, קו"ף דלת (104) בע"מ, וכן בחברות בנות של החברות האמורות.	טואור סמיקונדקטור בע"מ, עמיר שיווק בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ.	-	דח"צ באפריקה ישראל נכסים בע"מ דירקטור בלתי תלוי במנרב אחזקות בע"מ ודח"צ באורון אחזקות והשקעות בע"מ.	ועדת הביקורת של דירקטוריון "קרן היסוד-המגבית המאוחדת לישראל" ועדת הביקורת של קרן המחקרים "שיבא", תל השומר.

- 11 ביום 8 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה של הגב' איריס אבנר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים, החל מיום 8 באוגוסט 2019. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי על כינוס אסיפה מיום 29 במאי 2019 וכן דוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 9 ביולי 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-052414 ו- 2019-01-070051, בהתאמה).
- 12 ביום 2 בדצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו של מר גדעון שלום בנדור כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים, החל מיום 10 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי על כינוס אסיפה מיום 23 באוקטובר 2019 וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-090147 ו- 2019-01-105675, בהתאמה).
- 13 ביום 11 בינואר 2020 סיים מר אריה בורשטיין את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה עם השלמת כהונה בת תשע שנים רצופות כדירקטור, בהתאם להגדרת "דירקטור בלתי תלוי" בחוק החברות.

שם:	סעדיה עוזרי	יצחק ויאצסלב מירלשוילי	איריס אבנר <sup>11</sup>	גדעון שלום בנדור <sup>12</sup>	דניאל ברנשטיין	סימה אופיר <sup>13</sup>
בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם דירקטור שהחברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	כן	לא	כן	כן	כן	לא

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם:	אבישי בן-חיים	רועי טויזר	ראובן אורבך	אורטל ליבר	איתי סמדר	רון ארצי
מספר זיהוי:	058699166	036295665	023010457	031461007	021353917	054127055
תאריך לידה:	17/12/64	17/4/1979	3/9/1966	02/02/1978		6/11/1957
תאריך תחילת כהונה:	15/1/2008	15/8/2016	1/7/2010	14/01/2018	30/05/2018	1/04/2010
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה:	מנכ"ל החברה וחברות הבנות	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל שיווק	סמנכ"ל התחדשות עירונית	מבקר פנימי
מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן, רואה חשבון מוסמך. מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית, ק.אונ.	בוגר תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון; בוגר תואר שני בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	בוגר B.S.C הנדסה אזרחית, טכניון חיפה.	בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בשיווק, המכללה האקדמית נתניה.	בוגר החוג לכלכלה (B.A) אוניברסיטת תל אביב, שמאי מקרקעין מוסמך.	מוסמך לביקורת פנימית וציבורית, אוניברסיטת חיפה, בוגר לימודי עבודה ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל רוטשטיין נדל"ן בע"מ, דירקטור באבני שהם ייזום בע"מ.	סמנכ"ל כספים ומזכיר חברה ב.ה. וואיטסטון גרופ בע"מ; סמנכ"ל כספים רוטשטיין נדל"ן בע"מ.	סמנכ"ל הנדסה רוטשטיין נדל"ן בע"מ	סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת א.דורי בניה בע"מ מנהלת מכירות ארצית בקבוצת א.דורי בע"מ.	מנהל ייזום מתחמי התחדשות עירונית במנרב פרויקטים בע"מ, מרצה בקורס ייזומות נדל"ן במכללת פסגות.	שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנימית במשרד רו"ח שיף הזנפרץ – יעוץ, בקרה וניהול סיכונים ושות'. משמש כמבקר פנימי בחברות ציבוריות ממשלתיות ופרטיות שונות.

## **תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד**

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

## **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רח' מנחם בגין 144, תל אביב.

## **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות**

בתקופת הדיווח לא שונה תזכיר החברה או תקנונה.

## **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית**

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם בשנת הדיווח, שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית במועד קבלתן

1.1. בשנת 2019 ועד למועד הדוח, חולק דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, סעיף 6 לחלק א' – תיאור עסקי התאגיד, לדוח זה וכן באור 21ה' לדוחותיה הכספיים של החברה.

1.2. ביום 25 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, סעיף 6 לחלק א' – תיאור עסקי התאגיד, לדוח זה וכן באור 21ה' לדוחותיה הכספיים של החברה.

1.3. ביום 11 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהיו במחזור (33,875 אלפי ש"ח ע.ג.). הפדיון בוצע ביום 29 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, סעיף 3.3 בחלק ג' לדוח הדירקטוריון, בפרק א' ב' לדוח זה וכן, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 11 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108498).

2. החלטות שהתקבלו באסיפה כללית מיוחדת בשנת הדיווח

2.1. ביום 8 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה של הגב' איריס אבנר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים, החל מיום 8 באוגוסט 2019. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי על כינוס אסיפה מיום 29 במאי 2019 וכן דוח מידי על תוצאות אסיפה מיום 9 ביולי 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-052414 ו- 2019-01-070051, בהתאמה).

2.2. ביום 2 בדצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו של מר גדעון שלום כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים, החל מיום 10 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי על כינוס אסיפה מיום 23 באוקטובר 2019 וכן דוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-090147 ו- 2019-01-105675, בהתאמה).

2.3. להחלטות נוספות אשר התקבלו בשנת הדיווח באסיפה כללית מיוחדת ראו סעיף 1 בתקנה 22 לעיל.

## **תקנה 29א': החלטות החברה**

1. על דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, חלים הסדרי פטור ושיפוי ונוסחם הינו בהתאם לכתבי פטור ושיפוי שהוענקו במסגרת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 2 באוקטובר 2017. לפרטים בדבר נוסח כתבי הפטור והשיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה במועד הדוח ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי על כינוס אסיפה מיום 23 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-073522). לפרטים בדבר הארכת

תוקף כתב הפטור והשיפוי שהוענק למר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2020, והארכת תוקף כתבי הפטור והשיפוי שהוענקו למר יצחק מירילשוילי, בעל השליטה בחברה ודירקטור בה, ומר סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון, לשלוש שנים נוספות החל מיום 30 בספטמבר 2017, ראו תקנה 22 לעיל.

2. ועדת התגמול של החברה אישרה ביום 22 במאי 2019, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה ובחברות הבנות שלה (להלן: **"הפוליסה"**), לתקופה שמיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 30 ביוני 2020, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים בדבר עיקר תנאי הפוליסה והכללתם בפוליסה של בעל השליטה בחברה המכהן בה כדירקטור, מר יצחק מירילשוילי, יו"ר דירקטוריון החברה, מר סעדיה עוזרי ומנכ"ל החברה, מר אבישי בן-חיים בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 28 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-054807) וכן תקנה 22 לעיל.

---

**אבישי בן-חיים**  
**מנכ"ל**

---

**סעדיה עוזרי**  
**יו"ר דירקטוריון**

**25 במרץ 2019**

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, אבישי בן-חיים, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – **החברה**) לשנת 2019 (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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרץ 2020

---

**אבישי בן-חיים**  
**מנכ"ל רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רועי טוייזר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי האחר הכלול בדוחות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – **החברה**) לשנת 2019 (להלן – **הדוחות**);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

25 במרץ 2020

---

רועי טוייזר  
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי  
רוטשטיין נדל"ן בע"מ

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>		
לא נכון	נכון	עצמאות הדירקטוריון
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': גב' איריס אבנר. דירקטור ב': מר גדעון שלום בנדור. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
_____	_____	2. שיעור <sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים <sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6 (3 מתוך 6) דירקטורים. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון <sup>4</sup> התאגיד <sup>5</sup> : _____. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו- (ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.
	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א': _____.
	✓	6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא

- 1 פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.
- 2 בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל, כך לדוגמה 3/8.
- 3 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.
- 4 לעניין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).
- 5 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.
- 6 לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>		
לא נכון	נכון	
		<input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות <sup>7</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
<b>כשירות וכישורי הדירקטורים</b>		
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>8</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____. ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____. ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____. ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.
	✓	8. התאגיד דאג לעריכת תכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
	✓	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.
		ב. מספר הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>9</sup> : 4. בעלי כשירות מקצועית: 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביצעו בשנת הדיווח.
	✓	10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.
		ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4. נשים: 2 <sup>10</sup> .
<b>ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)</b>		
		11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2019): 2 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 3 רבעון רביעי: 3
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה – לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו). (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).

7 תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

8 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

9 לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

10 ביום 11 בינואר 2020 סיים מר אריה בורשטיין את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה עם השלמת 9 שנים רצופות כדירקטור בחברה, בהתאם להגדרת "דירקטור בלתי תלוי" בסעיף 1 לחוק החברות. ביום 12 בינואר 2020 החלה הגב' סימה אופיר את כהונתה כדירקטורית בחברה.

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>									
לא נכון	נכון								
		שם הדירקטור	שיעור השתתפות בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפות בשיבות ועדת ביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) <sup>11 12</sup>	שיעור השתתפות בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>11 13</sup>	שיעור השתתפות בשיבות ועדת תגמול <sup>11 14</sup>	שיעור השתתפות בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)		
		סעדיה עוזרי	10/10	-	-	-	-		
		יצחק מירלשוילי	8/10	-	-	-	-		
		דניאל ברנשטיין	10/10	-	-	-	-		
		אריק בורשטיין	7/10	6/6	4/4	-	-		
		גדעון שלום בנדור	9/10	5/6	4/4	-	-		
		איריס אבנר	10/10	5/6	3/4	-	-		
12.	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם <sup>15</sup> .							
הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון									
13.	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.							
14.	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.							
15.	_____	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>16</sup> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).							
16.	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.							
	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>17</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)							
17.	✓	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. לחברה הסכם ניהול עם אבני שוהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, לפיו מוענקים שירותי מנכ"ל לחברה ע"י מר אבישי בן-חיים אשר אינו בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראו תקנה 21א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).							
ועדת הביקורת									
18.	_____	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח – א. בעל השליטה או קרובו.							
	✓								

11. בהתאם לתיקון מס' 27 לחוק החברות, החליט דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2016 לאחד את ועדות מאזן, ביקורת ותגמול של החברה. יובהר, כי לצורך סעיף זה שיעור השתתפות הדירקטורים בשיבות ועדת המאזן מוצג בנפרד.
12. לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
13. לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
14. לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
15. דיון כאמור התקיים בדירקטוריון ביום 25 במרץ 2020.
16. בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
17. בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>			
לא נכון	נכון		
		□ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	19. מי שאינו ראוי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד <sup>18</sup> .	
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראוי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקי ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	
	✓	24. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	
תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
		25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2. ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 6 ימים. דוח רבעון שני : 6 ימים. דוח רבעון שלישי : 5 ימים. דוח שנתי : 5 ימים.	
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 6 ימים. דוח רבעון שני : 6 ימים. דוח רבעון שלישי : 5 ימים. דוח שנתי : 5 ימים.	
	✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____.	
		27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן : א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור). ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת). ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני. ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים. ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	

18 דיון כאמור התקיים בועדת מאזן (בשביתה גם כועדת ביקורת) ביום 19 במרץ 2020.

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>			
לא נכון	נכון		
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	
<b>ועדת תגמול<sup>19</sup></b>			
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). □ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	
_____	_____	30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____.	
<b>מבקר פנים</b>			
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: 1. בקורות כספיות; 2. ניהול פרויקט; 3. אכיפה מנהלית.	
_____	_____	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>20</sup> ): 344 שעות עבודה. בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי <sup>21</sup> .	
	✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, ריו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	
<b>עסקאות עם בעלי עניין</b>			
	✓	37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול <sup>22</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –	

- 19 ראו הערה 11 לעיל.
- 20 כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.
- 21 לפרטים נוספים בדבר דיונים שהתקיימו בשנת הדיווח ראו לעיל סעיף 3 בחלק ב' (היבטי ממשל תאגידי) לדוח זה, דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018.
- 22 לפרטים נוספים ראו סעיף 17 לעיל.

שאלון ממשל תאגידי <sup>1</sup>		
לא נכון	נכון	
		<p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
	✓	<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר תיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו<sup>23</sup>:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_

תאריך: 25 במרץ 2020

23 למיטב ידיעת החברה לבעל השליטה בחברה, מר יצחק מירילשוילי, פעילות עסקים בתחום הנדל"ן המניב (הפעלת מרכזים מסחריים). נכון למועד זה, זה טרם נקבע הסדר תיחום פעילות.