

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוח ביניים לרבעון השני לשנת 2020

תוכן העניינים

- חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה
- חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג' - דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2020
- חלק ד' - הצהרות מנהלים

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה

חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה

כנדרש בתקנה 39א לתקנות ניירות הערך (דוחות מיידים ותקופתיים), התש"ל-1970, להלן פירוט השינויים ו/או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר פורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026077), כפי שעודכן במסגרת העדכון של פרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020, אשר פורסם ביום 25 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045796) (להלן: "הדוח התקופתי" ו"הדוח הרבעוני האחרון", בהתאמה) ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה (להלן: "העדכונים").

העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' לדוח התקופתי כאשר למונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת. פרק זה של הדוח הרבעוני נערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי מצוי בפני הקורא.

1. עדכון לסעיף 8.1 לחלק א' לדוח התקופתי - התפשטות נגיף הקורונה

בהמשך למפורט בסעיף 8.1 לחלק א' לדוח התקופתי ובסעיף 1 לדוח הרבעוני האחרון אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ובין היתר בדבר פעולות שננקטו החל מחודש מאי 2020 במטרה להקל על ההגבלות שנקבעו, מוטלות בימים אלה לסירוגין, לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, הגבלות שונות אשר מטרתן לבלום את ההתפרצות המחודשת והתפשטות הנגיף. יובהר, כי קיימת אי ודאות בקשר עם המשך התפשטות הנגיף, היקף ההתפשטות והגבלות נוספות אשר עשויות להיות מוטלות כתוצאה מכך, לרבות אפשרות להטלת סגר נוסף ובקשר עם אופן ומשך היציאה מהמשבר והשינויים התדירים הכרוכים בכך.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים בחברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה וכן החברה אינה רואה, נכון למועד זה, השפעות צפויות על תחילת פרויקטים.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הביניים האטה מסוימת במספר יחידות הדיור שנמכרו על ידי החברה, אשר החלה לקבל ביטוי במחצית השנייה של חודש מרץ כאשר בחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. החל מחודש מאי, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד לתום תקופת הביניים (סוף חודש יוני) ואף בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד זה, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הביניים אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-אוגוסט (עד סמוך למועד דוח זה), לתקופה המקבילה אשתקד ניתן לראות קיטון בהיקף המכירות כאשר להערכת החברה קיטון זה נובע גם מהיקף מלאי הדירות של החברה בתקופה זו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולא רק כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה כאשר אין בידי החברה להעריך באופן מהימן מה היה היקף ההשפעה על תוצאותיה הכספיות והעסקיות כאמור בנטרול השפעות משבר הקורונה ובשים לב להיקף המלאי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל ומשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח אדם, חומרי גלם וכיו"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, לרבות לאור ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בישראל, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה

הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה ובהתחשב בהתפרצות המיוחדת של הנגיף בישראל, המשך התפשטות הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. 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. לפרטים בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 29 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה.

המידע האמור לעיל בקשר להשפעת המשך התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות הנובעות מכך על פעילות החברה, לרבות ביחס להתפרצות המחודשת של הנגיף בישראל וכן לרבות הערכות החברה בדבר יכולותיה להתמודד עם השלכותיו של המשבר, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק 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, המשך התפשטות הנגיף ו/או התפרצויות עתידיות נוספות שלו, הוראות והחלטות הגורמים הממשלתיים, יכולת הספקים לספק לחברה מלאי בהיקפים ובמועדים אשר יידרשו לחברה, מיתון ו/או שיעורי אבטלה אשר יובילו לפגיעה בכושר הצריכה הפרטית וכיו"ב.

2. עדכון לסעיף 13 לחלק א' לדוח התקופתי – התקשרות החברה בהסכם פינני-בינוי בלוד

ביום 3 ביוני 2020 השלימה החברה התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט "פינוי-בינוי" במסגרת התחדשות עירונית עם למעלה מ-80% מבעלי 60 יחידות הדיור הקיימות כיום במתחם איינשטיין - חטיבת יפתח, בלוד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") וכן קיבלה המלצה מהועדה המקומית להפקדת התכנית בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידה החברה במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-465 יח"ד (מתוכן כ-405 חלק החברה) וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט והתנאים המתלים כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 3 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01049957).

3. עדכון לסעיף 13 לחלק א' לדוח התקופתי – מרכז אחסנה לוגיסטי

החברה מנהלת מגעים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") לרכישת כ-60% מן הזכויות לרכישת מקרקעין, הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6 (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-60,000 מ"ר שטח עילי. לפרטים נוספים בדבר עיקר תנאי העסקה המתגבשת ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 10 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-052081).

המידע האמור לעיל בקשר לתנאי העסקה המתגבשים והתקשרות הצדדים בהסכם מחייב הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הנושאים שעלו בשלב זה לדיון במסגרת הליך המשא ומתן וכן על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד דוח זה. יובהר, כי בשלב זה אין כל ודאות לכך שהמשא ומתן בין הצדדים יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב וכן אין כל ודאות באשר לתנאי העסקה הסופיים שיוסכמו ו/או ביחס לתוצאות הליך בדיקת הנאותות לשביעות רצון החברה ואישור דירקטוריון החברה לביצוע העסקה, התקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה.

4. עדכון לסעיף 13.26 לחלק א' לדוח התקופתי – התקשרות עם אנשי העיר בע"מ

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072045), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 25 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם יתר בעלי המניות בחברת 'אנשי העיר' מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "בעלי המניות" ו-"אנשי העיר", בהתאמה), לרכישת כ- 4% נוספים ממניות אנשי העיר בתמורה לכ- 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להעמיד לאנשי העיר אשראי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית שנתית בטווח של 5%-7% לפירעון עד ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "מועד הפירעון"). ככל והאשראי שתעמיד החברה לאנשי העיר לא ייפרע עד למועד הפירעון, תעמוד לחברה זכות לרכוש מניות נוספות של אנשי העיר תמורת יתרת קרן האשראי הבלתי מסולקת, בהתאם להערכת שווי שתבוצע במועד המימוש. בנוסף, עודכן הסכם בעלי המניות המקורי בין הצדדים מיום 23 בינואר 2018 (להלן: "ההסכם המקורי"), כך שישקף שליטה של החברה באנשי העיר עם השלמת העסקה כאמור וכן נקבעו הוראות מקובלות להגנה על זכויות בעלי מניות המיעוט.

עם השלמת העסקה המתוארת לעיל, ולאור תנאי ההסכם והשינויים שבוצעו בהסכם המקורי, תחזיק החברה בשיעור של כ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר וכן תהא בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"). כפועל יוצא, החברה תאחד לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר החל מדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. לאור הוראות IFRS 3 בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערך ההשקעה הקודמת במניות אנשי העיר לשווי הוגן, צופה החברה כי לעסקה תהא השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בין היתר לאור רישום רווח מעליה לשליטה באנשי העיר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם סיימה לבחון את ההשפעה הכמותית הצפויה על דוחותיה הכספיים כתוצאה מאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של אנשי העיר בדוחות החברה.

5. עדכון לסעיף 22 לדוח התקופתי - מימון

5.1 עדכון לסעיף 21.3.2 לדוח התקופתי - תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות

להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, נכון ליום 30 ביוני 2020:

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 30.06.2020
אמת מידה לטובת תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה	עמידה בהון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין) הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.	19.9% כ- 127 מיליון ש"ח
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.	22.03%
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ו')	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- 141 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- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	26.4%
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ז')	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- 141 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- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	26.4%

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 30.06.2020
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ח')	העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	
	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- 141 מיליון ש"ח
	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה 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.	26.4%
	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.	כ- 141 מיליון ש"ח

5.2. עדכון לסעיף 22.4.1 - אשראי בר דיווח

5.2.1. אשראי מבנק לאומי בע"מ

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ	
היקף ההלוואה הכולל ליום 30.06.2020	כ-79,985 אלפי ש"ח	כ-41,910 אלפי ש"ח
לוח הסילוקין	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים	פירעון ביום 31.07.2021
הריבית המשולמת	פריים + 0.8%-1.2%	פריים + 0.8%-1%
מנגנון ההצמדה	אין	אין
בטוחות	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה בפרויקטים (פרדסיה ומרלוי"ג) לטובת בנק לאומי התחייבות לשיעבוד שלילי לפיו החברה מתחייבת שלא לשעבד לצד ג' כלשהו את נכסיה בשעבוד שוטף.	(א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה של חברת הבת, ד.רוטשטיין חברה לבניה וייזום בע"מ ("רוטשטיין ייזום") במקרקעין (לרבות התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק בד בבד עם רישום רוטשטיין הכרמל כחוכרת בלשכת רישום מקרקעין); (ב) התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסי רוטשטיין הכרמל; (ג) התחייבות החברה לתת ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות רוטשטיין ייזום.
מגבלות החלות על התאגיד בקשר 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.	
מנגנון Cross Default	אין	אין
תנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי	אין	אין
	האשראי המפורט לעיל הינו אשראי כללי וכן אשראי בגין הפרויקטים פרדסיה, קדימה צורן כפר יונה, באר יעקב ורכישת מקרקעין באזור השרון.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות רוטשטיין ייזום בהסכם הלוואה להעמדת מימון להקמת מרכז מסחרי בקדימה צורן. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח

27 ההפניה, דוח מיידי מיום ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072829).	מיידי מיום 27 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01- 072826).		
---	---	--	--

5.2.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 30 ביוני 2020 הסתכם בכ- 134 מיליון ש"ח.

5.2.3. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 30 ביוני 2020 הסתכם בכ- 2.5 מיליון ש"ח.

6. גיוס חוב מהציבור

ביום 8 ביולי 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכח תשקיף מדף של החברה אשר פורסם ביום 5 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039823) (להלן: "דוח הצעת המדף" ו"תשקיף המדף", בהתאמה), לפיו הנפיקה החברה 50 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב להמרה (סדרה 1). סך כל התמורה (ברוטו) שקיבלה החברה בהנפקה הינו כ-49 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח הצעת המדף וכן דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מימים 8 ו-12 ביולי 2020, בהתאמה (מס' אסמכתאות: 2020-01-073152 ו-2020-01-074334, בהתאמה) וכן סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2020 בפרק ב' להלן וביאור 4ט' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, בפרק ג' להלן.

25 באוגוסט 2020

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, הנוגות מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020. הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ונערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2019, אשר פורסמו ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026077) (להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

- להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה שהסתיימו ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה עד ליום 30 ביוני 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%)	מס' יחיד בפרויקט (כולל יחיד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יחיד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יחיד בעלי קרקע)	סך יחיד שנמכרו ליום 30.06.2020 (חלק החברה)	סך יחיד שנמכרו ליום 25.08.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 30.06.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 30.06.2020 (ב-%) ¹
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ג'	53%	97	51	50	50	58	100%
אור עקיבא "שמורת רוטשטיין"	100%	186	186	185	185	234	100%
כפר יונה "מדורגי רוטשטיין" שלב א'	100%	108	108	107	107	163	100%
סה"כ		391	345	342	342	455	

- להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 30 ביוני 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%)	מס' יחיד בפרויקט (כולל יחיד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יחיד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יחיד בעלי קרקע)	סך יחיד שנמכרו ליום 30.06.2020 (חלק החברה)	סך יחיד שנמכרו ליום 25.08.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 30.06.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 30.06.2020 (ב-%) ¹
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ה' ²	77.5%	132	108	106	106	193	100%
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ו' ³	77.5%	78	56	37	44	71	50%
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ד'	53%	174	92	48	54	54	65%
רמת גן - תש"י	100%	47	26	15	16	32	36%
פרדסיה - שלב א'	100%	66	66	27	31	60	42%
סה"כ		497	348	233	251	410	

1 שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.
 2 כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה.
 3 יובהר כי למועד דוח זה, הסכם ליווי בנקאי וכן היתר בניה התקבל/נחתם, לפי העניין, רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (78 יחיד מתוך 156 יחיד בפרויקט באר יעקב - שלב ו' כאמור) (להלן: "שלב ו'1"). לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מתקן מיום 20 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-100284). נכון למועד דוח זה, ביחס לבניין השני הכלול בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (78 יחיד הנוספות) התקבל היתר בניה בלבד אך טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי (להלן: "שלב ו'2").

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 30 ביוני 2020 (למעט פרויקטים ספציפיים בהם החל השיווק כמפורט להלן):

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 30.06.2020
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 – שלב א' ⁴	75%	145	109	בתכנון (יצוין, כי במהלך החודשים יולי-אוגוסט, 2020 נמכרו 4 יחידות משלב זה).
טירת כרמל – שלב ב' ⁴	75%	217	163	בתכנון
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו'2 ³	77.5%	78	56	בתכנון (יצוין, כי במהלך החודשים יוני-אוגוסט 2020 נמכרו 9 יחידות משלב זה).
קדמת נתניה ⁵	100%	120	120	בתכנון - טרם הושלמה העסקה
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב קוטג'ים ²	77.5%	62	47	עתודת קרקע
כרמי הנדיב - ק.מלאכי יתר השלבים	53%	2,326	1,233	עתודת קרקע
מדורגי רוטשטיין כפר יונה שלב ב'	100%	18	14	עתודת קרקע
בית שמש - מגורים ⁶	100%	640	345	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש – מסחר ⁶	100%	זכויות של כ- 10,000 מ"ר עיקרי לבניית שטחי מסחר	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)	
גבעת זאב ⁷	100%	אין תב"ע	עתודת קרקע - טרם הושלמה העסקה	
באר יעקב ⁸	100%	אין תב"ע	עתודת קרקע - טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה	
אשדוד-מגורים ⁹	100%	192	192	בתכנון (תב"ע בתוקף)
אשדוד-מסחר ותעסוקה ⁹	100%	4,000 מ"ר	4,000 מ"ר	בתכנון (תב"ע בתוקף)
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – שטח מסחרי ¹⁰	77.5%	זכויות של כ- 1,815 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי	חלק החברה לאחר ההגדלה כמפורט בהערה מטא יהא כ- 1,100 מ"ר	עתודת 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)	עתודת קרקע	
סה"כ		4,301	2,530	

- 4 כולל חלק השותף המחזיק 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 התקופתי.
- 5 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.
- 6 יצוין, כי הסכם רכישת המקרקעין בבית שמש נקבע 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.
- 7 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).
- 8 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).
- 9 ביום 13 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה בהסכם אופציה (בלעדית ובלתי חוזרת) לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד (להלן בסעיף זה: "**המוכרת**" ו"**האופציה**"), בהתאמה) וביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה כאמור והסכם הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083956).
- 10 יצוין, כי 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. בנוסף לאחר תאריך הדיווח התקשרה החברה בהסכם אופציה עם השותף לרכישת חלקו (22.5%) בחלק המרכזי המסחרי תמורת כ- 100 אלפי ש"ח. מחיר המימוש הינו כ- 2 מיליון ש"ח.

4. להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כקרקע להשקעה או

כמבנה מניב בהקמה, נכון ליום 30 ביוני 2020 :

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 30.06.2020
קדימה צורן "רמת אמיר"	100%	שטחי בניה של כ-6,500 מ"ר בו מוקם מרכז מסחרי	מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד
מרלוג באזור השרון ¹¹	50%	שטחי בניה של כ-40,000 מ"ר ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה	קרקע להשקעה

5. להלן פירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר אשר קיבלו את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או נחתמו חוזים

עם 80% מבעלי הקרקע ואשר אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה :

בהמשך לאמור בסעיף 29 בחלק א' לדוח התקופתי, בדבר זרוע שמפתחת החברה שתמקד באיתור פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) ובהמשך למפורט בסעיף 15.5 בחלק א' לדוח התקופתי 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 ובניה¹² ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע ואשר נכון למועד דוח זה אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה¹³ :

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 30.06.2020
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
סוטין 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
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בתכנון – אחרי ועדה
פנקס 11-13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	50	12	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
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 – אחרי ועדה
עמוס 10-12 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	17	4	בתכנון – אחרי ועדה
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%	25	7	בתכנון – 80% חתימות
צייטלין 15 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	28	6	בתכנון – 80% חתימות
סה"כ		376	91	

6. **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

6.1. דירקטוריון החברה בחן וממשיך לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית של

החברה, לרבות לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, ובין היתר, ממשיך לבחון את היערכותה

הניהולית והתפעולית של החברה. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את השפעותיו של משבר הקורונה על

11 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: "המקרקעין"). במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת. 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. לפרטים אודות תמצית תנאי העסקה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021151). יצוין, כי נכון למועד דוח זה התקיימו התנאים המתלים כאמור למעט קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה.

12 אישור ועדה מקומית להיתר הינו אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים, שלאחר עמידה מלאה בהם יתקבל היתר הבניה לפרויקט. 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 התקופתי.

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ביחס לתקופות ההשוואה, ומצא, כי בתקופת הביניים חלה האטה במספר יחידות הדיור שנמכרו על ידי החברה, אשר החלה לקבל ביטוי במחצית השנייה של חודש מרץ כאשר בחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. החל מחודש מאי, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד לתום תקופת הביניים (סוף חודש יוני) ואף בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד זה, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הביניים אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-אוגוסט (עד סמוך למועד דוח זה), לתקופה המקבילה אשתקד ניתן לראות קיטון בהיקף המכירות כאשר להערכת החברה קיטון זה נובע גם מהיקף מלאי הדירות של החברה בתקופה זו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולא רק כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה כאשר אין בידי החברה להעריך באופן מהימן מה היה היקף ההשפעה על תוצאותיה הכספיות והעסקיות כאמור בנטרול השפעות משבר הקורונה ובשים לב להיקף המלאי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על החברה בתקופת הדוח ולאחריה וכן הערכות החברה באשר ליכולתה להתמודד עם השלכותיו של נגיף הקורונה, ראו סעיף 1 בחלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לעיל וכן ביאור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה בחלק ג' להלן.

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

תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

היקף המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך כולל של כ- 681 מיליון ש"ח לעומת סך כולל של כ- 685 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. להלן ריכוז נתוני דוח המאזן, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר		30 ביוני				
	2019		2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
	שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
עיקר הנכסים השוטפים מורכבים ממלאי בניינים ודירות למכירה. עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מקיטון בסעיף המלאי המיוחס להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב וכן מקיטון בסעיף הכנסות לקבל בגין מכירת דירות הנובע מקבלה של תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בכפר יונה, אור עקיבא ובאר יעקב שלב ה' שהתקרבו למסירה או הסתיימו במהלך התקופה.	63%	431,910	65%	437,429	58%	395,570	נכסים שוטפים
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מתשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה בגין עסקת המרלו"ג (למידע נוסף ראה ביאור 4'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020) ובגין התקדמות הקמת המרכז המסחרי בקדימה צורן.	37%	253,482	34%	230,193	42%	285,151	נכסים שוטפים לא
	100%	685,392	100%	667,622	100%	680,721	סה"כ נכסים
עיקר ההתחייבויות השוטפות נובעות מאשראי מתאגידים בנקאיים ומחלויות שוטפות של אגרות החוב. עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים אשר קטן בעקבות פירעון של הלוואות בחשבונות ליווי בפרויקטים של החברה שהסתיימו בתקופה וקבלת יתרות התקבולים מהרוכשים.	57.6%	395,512	54.5%	364,460	47.2%	321,228	התחייבויות שוטפות
עיקר ההתחייבויות שאינן שוטפות הינן התחייבויות בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מהנפקת אגרות החוב (סדרה ח') בחודש ינואר 2020 בסך של 120 מיליון ש"ח.	20.4%	139,779	26%	173,998	32%	218,245	התחייבויות לא שוטפות
השינוי בהון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מרווח לבעלי המניות בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח ומנגד הכרות דיבידנד של 8 מיליון ש"ח. השינוי בהון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחים בתקופה ומנגד הכרות דיבידנד של 8 מיליון ש"ח.	18.82%	128,187	17%	113,142	18.7%	127,436	הון לבעלי המניות של החברה
השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מהכרה ברווח בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזון חלוקות דיבידנד למיעוט של כ- 10.3 מיליון ש"ח במהלך התקופה. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע	3.2%	21,914	2.3%	16,022	2%	13,812	זכויות מקנות שליטה שאינן

הסבר	31 בדצמבר		30 ביוני				
	2019		2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
	שיעור מסך המאזן (ב- %)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב- %)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב- %)	באלפי ש"ח	
מרווחים בתקופה ומנגד חלוקת דיבידנד למיעוט של כ- 10.3 מיליון ש"ח במהלך התקופה.							
	100%	685,392	100%	667,622	100%	680,721	סה"כ התחייבויות והון

נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 396 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 58% מסך המאזן לעומת סך של כ- 432 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ- 63% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת הנכסים השוטפים (באלפי ש"ח):

הסבר	31 בדצמבר	30 ביוני		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
מזומנים ושווי מזומנים	35,017	48,554	106,253	
החברה ליום 30 ביוני 2020.				
השינוי בסעיף זה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעיתוי קבלת תקבולים מרוכשי דירות ושחרור עודפי פרויקטים, בקיזוז תשלומים לספקים וקבלנים עם התקדמות הפרויקטים בביצוע.	30,701	18,004	38,730	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
הקיטון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מתשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרות ד', ו' ו-ז') ביום 14 בינואר 2020. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ז') התחייבה החברה כי בחשבונות נאמנות ייעודיים להחזר אגרות החוב יימצא בכל עת, לפחות סכום בגובה תשלום הריבית הקרוב של כל אחת מאגרות החוב האמורות.	54,031	6,564	6,053	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
החברה מכירה ביתרת חייבים בגין לקוחות ששיעור התשלומים שלהם נמוך משיעור ההשלמה של הפרויקט. הקיטון ביחס לתקופות ההשוואה נובע מסיים הפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב שלב ה' וביצוע גמר חשבון עם רוכשי הדירות לקראת מסירתן.	114,957	133,993	54,519	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלום ע"ח המקרקעין באשדוד בסך של כ-21 מיליון ש"ח ומיון יתרת חייבים בגין אופציה לרכישת המקרקעין עם מימוש האופציה לרכישת המקרקעין באשדוד במהלך התקופה ומנגד מחלוקות דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה אשר קוּזוּ מיתרת הלוואה שהחברה העמידה לשותף בפרויקט.	25,149	24,022	45,816	חייבים ויתרות חובה
הקיטון ביתרת מלאי בניינים ודירות למכירה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב.	172,055	206,292	144,199	מלאי בניינים ודירות למכירה
	431,910	437,429	395,570	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 285 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 42% מסך המאזן לעומת סך של כ- 253 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ- 37% מסך המאזן. להלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

הסבר	31 בדצמבר		30 ביוני		
	2019		20192020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
הסעיף כולל החזקה בשותפות נחלת אש"ר (שותפות כלולה) המחזיקה במקרקעין בשטח	75,844		74,190	51,944	השקעות מטופלות

הסבר	31 בדצמבר		30 ביוני		
	2019		2019	2020	
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
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. הקיטון ביחס לתקופת ההשוואה נובע בעיקר מחלוקת עודפים בשותפות נחלת אש"ר בסך של כ-26 מליון ש"ח.					לפי שיטת השווי המאזני
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאופציה לרכישת מקרקעין בבאר יעקב והלוואה שהחברה העמידה למוכר בקשר עם האופציה כאמור וכן בגין אופציה לרכישת מקרקעין באשדוד. הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מיתרת הלוואה שהעניקה החברה לעסקה המשותפת לרכישת המקרקעין המיועדים להקמת מרלוי"ג באיזור השרון למידע נוסף ראה באור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020.	9,389	5,573	14,720		חייבים ויתרות חובה
הסעיף כולל בעיקר את עתודת הקרקע בפרויקט באר יעקב המיועדת לשלבים עתידיים (ו'2 ו-ז') וכן עתודת קרקע בנתניה הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מתשלומים ע"ח הקרקע בבאר יעקב שלב ו'2 ובנתניה יובהר, כי הסכם ליווי בנקאי נחתם, לפי העניין, למועד זה, רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (קרי, שלב ו'1).	81,672	76,841	96,720		מלאי מקרקעין
קרקע המיועדת להקמת מרכז מסחרי ברמת אמיר, קדימה צורן, אשר נמדדת ע"פ שווי הוגן. הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט והשלמת עסקת רכישת המקרקעין באיזור השרון המיועדים להקמת מרלוי"ג וכתוצאה מכך מיון מסעיף תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה. למידע נוסף ראה באור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020.	59,297	47,104	93,344		נדל"ן להשקעה
סעיף זה כולל בעיקר את משרדי החברה.	9,303	9,815	9,337		רכוש קבוע
היתרה מורכבת בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.	17,977	16,670	19,086		נכסי מסים נדחים
	253,482	230,193	285,151		סה"כ נכסים לא שוטפים

הון חוזר

לחברה הון חוזר בסך של כ- 74 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2020 לעומת הון חוזר בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול נובע בעיקר מקיטון בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים עם התקדמות המכירות והביצוע וקבלת יתרות תקבולים מרוכשי דירות.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ- 321 מיליון ש"ח, המהווים כ- 47% מסך המאזן לעומת סך של 395 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, שהיוו כ- 58% מהמאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת התחייבויות שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר	30 ביוני		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות ד', ו' ו-ז).	60,678	61,618	60,689	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הקיטון ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקטים אור עקיבא, באר יעקב שלב ד' וכפר יונה אשר עם סיום בנייתם וקבלת יתרות התקבולים מרוכשי הדירות פרעה החברה את יתרות האשראי בפרויקטים אלה.	170,078	188,910	134,479	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
עיקר השינויים ביחס לתקופות ההשוואה מיוחסים להתקדמות בקצב הביצוע ביחס לשיעור התשלומים מהלקוחות, כאשר לקוחות	22,418	15,982	12,659	מקדמות מרוכשי דירות

שקצב התשלומים מהם נמוך ביחס לקצב הביצוע, מוכרים בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות לקבל.				
סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובפרויקט תש"י בר"ג. עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהפחתה של ההתחייבות לשירותי בניה בפרויקטים כאמור במהלך התקופה כתוצאה מהתקדמות הביצוע.	41,210	38,329	26,898	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ¹⁴ הוצאות לשלם והפרשות לגמר. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאשראי נוסף בסך של כ-10 מליון ש"ח שהעמיד השותף בפרויקט טירת כרמל ומדיבדנד לשלם בסך של כ-4 מליון ש"ח לבעלי מניות המיעוט בחברת הבת באר-יעקב. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיזוז הלוואה שהתקבלה מחברה כלולה כנגד חלוקת עודפים בשותפות נחלת אשר בסך של כ-26 מליון ש"ח.	101,128	59,621	86,503	התחייבויות שוטפות אחרות
	395,512	364,460	321,228	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמו לסך של כ-218 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ-32% מסך המאזן, לעומת סך של כ-140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווים שיעור של כ-20% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר	2020	
	2019	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	(באלפי ש"ח)		
אשראי שנלקח לצורך רכישת משרדי החברה.	2,347	2,461	2,232
אגרות חוב	122,093	154,884	195,954
התחייבויות מיסים נדחים	15,339	16,653	20,059
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	139,779	173,998	218,245

הון עצמי

נכון ליום 30 ביוני 2020 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-127 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-18.7% מסך המאזן לעומת הון עצמי של כ-128 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ-18.7% מסך המאזן.

בתקופת הדוח קטן הון החברה בסך של כ-800 אלפי ש"ח בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח של כ-6.5 מיליון ש"ח ומימוש אופציות בסך של כ-600 אלפי ש"ח בקיזוז של כ-8 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד במהלך התקופה.

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.

להלן תוצאות פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 :

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2019	2020	
		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר-יעקב תש"י ופרדסיה. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהשפעות משבר הקורונה על קצב המכירות וכן מתמהיל הפרויקטים הנמצאים בביצוע בתקופה ובקצב המכירות והביצוע. לפרטים נוספים בדבר השפעות הקורונה ראו סעיף 6.1 לעיל. הכנסות מפרויקטים בחברת אנשי העיר ובשותפות נחלת אש"ר מוצגות בסעיף נפרד "חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני".	346,974	173,582	127,988	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.	1,048	535	231	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
	348,022	174,117	128,219	סה"כ הכנסות
	260,190	132,221	92,686	עלות מכירת דירות למגורים
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר יעקב, תש"י ופרדסיה.	87,832	41,896	35,533	רווח גולמי
-	11,390	5,774	5,077	הוצאות מכירה ושיווק
-	17,914	8,890	8,123	הוצאות הנהלה וכלליות
בהתאם להערכת שווי של המרכז המסחרי בהקמה בקדימה צורן והמקרקעין המיועדים להקמת מרלוי"ג באיזור השרון.	2,150	-	(2,041)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	60,678	27,232	20,292	רווח תפעולי
הכנסות המימון כוללות צבירת ריבית בגין הלוואה שניתנה לזכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט באר-יעקב. הקיטון ביחס לתקופות מקבילות נובע מקיטון בהכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי מרוכשי דירות, עקב סיום פרויקט אור עקיבא בו עיקר הסכמי המכר כללו רכיב זה.	3,764	2,022	1,376	הכנסות מימון
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ח') בינואר 2020 והגידול ביתרת האובליגו הכללי של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	16,671	8,186	9,036	הוצאות מימון
הפסדי אקוויטי הנובעים בעיקר בגין הוצאות ניהול, פרסום ומימון בשותפות נחלת אש"ר ובחברת אנשי העיר.	2,132	27	(996)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	49,903	21,096	11,636	רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	13,953	5,798	2,917	מסים על הכנסה (הטבת מס)
-	35,950	15,297	8,719	רווח/(הפסד) נקי
-				מיוחס ל:
-	25,332	10,571	6,483	בעלי מניות החברה
-	10,618	4,726	2,236	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	35,950	15,297	8,719	רווח נקי

נזילות ומקורות מימון

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

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ-39 מיליון ש"ח ושימשו מזומנים לפעילות שוטפת בדוחות המיוחדים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת תקבולים מרוכשי דירות עם סיום הפרויקטים והכנה למסירת דירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב שלב ה'.	66,471	(8,257)	39,126	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות השקעה בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח. עיקר התזרים שימש להשקעות בגין ביצוע במרכז המסחרי בקדימה צורן בסך של כ-10 מיליון ש"ח ותשלום בגין המקרקעין המיועדים להקמת מרל"ג באיזור השרון בסך של כ-24 מליון ש"ח, בקיזוז מזומנים שנבעו מגידול בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב בסך של כ-48 מליון ש"ח.	(29,417)	9,478	1,831	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות מימון בסך של כ-30 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מחד בשל הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-118 מיליון ש"ח ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב סדרות ד' ו-ו' בסך של כ-45 מיליון ש"ח, פירעון אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ-35 מיליון ש"ח וכן חלוקת דיבידנד בסך 8 מליון ש"ח.	(49,616)	(246)	30,279	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(12,562)	975	71,236	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	47,579	47,579	35,017	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	35,017	48,554	106,253	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מקורות המימון

להלן פירוט באלפי ש"ח:

31 בדצמבר		30 ביוני				
2019		2019		2020		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
57.6%	395,512	54%	364,460	47%	321,228	התחייבויות שוטפות
20.4%	139,779	26%	173,998	32%	218,245	התחייבויות שוטפות לא
18.8%	128,187	16.9%	113,142	18.7%	127,436	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3.2%	21,914	2.4%	16,022	2%	13,812	זכויות שאינן מקנות שליטה
100%	685,392	100%	667,622	100%	680,721	סה"כ התחייבויות והון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 ביוני 2020, פרט להונה העצמי כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-137 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-257 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ-66 מיליון ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

חלק ב' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, בפרק ג' להלן.

10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

10.1. נכון ליום 30 ביוני 2020 לא חל שינוי מהותי בפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') שהנפיקה החברה, בהשוואה לגילוי שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

הסדרה:	סדרה ד'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'
(באלפי ש"ח)				
שווי נקוב ליום 30.06.2020 (ע.נ.):	29,866	44,474	65,000	120,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2020:	1,022	646	1,639	2,417
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 30.06.2020 (לא כולל ריבית לשלם):	29,974	44,115	64,248	118,309
שווי בורסאי של הסדרה ליום 30.06.2020:	31,114	43,673	65,260	112,716

10.2. לאחר מועד הדוח, ביום 12 ביולי 2020, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה 1), להלן פרטים אודות סדרה זו:

הסדרה:	סדרה 1
מועד הנפקה:	12.07.2020
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.):	50,000,000
שווי נקוב ליום 30.06.2020 (באלפי ש"ח ע.נ.):	-
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2020 (באלפי ש"ח):	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 30.06.2020 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	-
שווי בורסאי של הסדרה ליום 30.06.2020 (באלפי ש"ח):	-
סוג הריבית ושיעורה:	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.5%
מועדי תשלום הקרן:	2 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (כולל).
מועדי תשלום הריבית:	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, בימים 14 בינואר ו-14 ביולי, החל מיום 14 בינואר 2021 ועד 14 ביולי 2023.
האם ניתנת להמרה:	אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניות החברה, לפרטים ראו סעיף 6 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073152).
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	החברה אינה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה 1) לפדיון מוקדם ביוזמתה.
סדרה מהותית:	כן
שם הנאמן:	משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	רמי קצב, רו"ח ועו"ד
דרכי התקשרות:	טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344, דוא"ל: ramik@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר:	דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001
דירוג אגרות החוב:	לא מדורגת
עמידה בתנאי שטר הנאמנות:	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:	לא
בטחונות:	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.
מגבלות החלות על התאגיד:	(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 הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, עפ"י כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר שפורסם אחרון

הסדרה:	סדרה 1
	<p>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.</p>

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה 1) שהנפיקה החברה, ראו סעיף 6 בחלק א' לעיל וכן ביאור 4ט, לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

10.3. נכון לתקופת הדוח ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

10.4. נכון ליום 30 ביוני 2020, לא חל שינוי מהותי בנתון העודפים הצפויים מהפרויקטים, באר יעקב (שלבם ה' ו-ו'), פרדסיה (שלבם ה' ו-ו') ותש"י, כפי שנכללו בדוח התקופתי.

10.5. 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 תכנית הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2020. 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. יצוין, כי ממועד תחילת תכנית הרכישה ועד למועד דוח זה טרם נרכשו אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה כאמור.

10.6. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') שהנפיקה החברה, ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

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

אבישי בן-חיים
מנכ"ל

סעדיה עוזרי
יו"ר הדירקטוריון

25 באוגוסט 2020

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-17	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רוטשטיין נדל"ן בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים התמציתי של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-32,967 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2020, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי והפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-73 אלפי ש"ח וכ-384 אלפי ש"ח לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020 בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

35,017	48,554	106,253	מזומנים ושווי מזומנים
30,701	18,004	38,730	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	6,564	6,053	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
114,957	133,993	54,519	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
25,149	24,022	45,816	חייבים ויתרות חובה
172,055	206,292	144,199	מלאי בניינים ודירות למכירה
431,910	437,429	395,570	

נכסים לא שוטפים

75,844	74,190	51,944	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,389	5,573	14,720	חייבים ויתרות חובה
81,672	76,841	96,720	מלאי מקרקעין
59,297	47,104	93,344	נדל"ן להשקעה בהקמה
9,303	9,815	9,337	רכוש קבוע
17,977	16,670	19,086	נכסי מסים נדחים
253,482	230,193	285,151	
685,392	667,622	680,721	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

60,678	61,618	60,689	חלויות שוטפות של אגרות חוב
170,078	188,910	134,479	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
18,498	15,210	21,093	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
62,733	24,035	45,394	זכאים ויתרות זכות
19,897	20,376	20,016	הוצאות לשלם והפרשות לגמר
22,418	15,982	12,659	מקדמות מרוכשי דירות
41,210	38,329	26,898	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
395,512	364,460	321,228	

התחייבויות לא שוטפות

2,347	2,461	2,232	אשראי מתאגידים בנקאיים
122,093	154,884	195,954	אגרות חוב
15,339	16,653	20,059	התחייבויות מיסים נדחים
139,779	173,998	218,245	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

18,961	18,961	19,028	הון מניות
44,363	44,363	45,136	פרמיה על מניות
1,565	1,281	1,491	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
(8,053)	(8,053)	(8,053)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
69,389	54,628	67,872	יתרת רווח

128,187	113,142	127,436
---------	---------	---------

21,914	16,022	13,812
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

150,101	129,164	141,248
---------	---------	---------

סה"כ הון

685,392	667,622	680,721
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
מבוקר	2019	2020	2019	2020	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
348,022	89,852	64,691	174,117	128,219	הכנסות ממכירת דירות למגורים ודמי ניהול
260,190	68,234	46,192	132,222	92,686	עלות מכירת דירות למגורים
87,832	21,618	18,499	41,896	35,533	רווח גולמי
11,390	2,681	2,281	5,774	5,077	הוצאות מכירה ושיווק
17,914	4,530	3,964	8,890	8,123	הוצאות הנהלה וכלליות
2,150	-	(2,041)	-	(2,041)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
60,678	14,407	10,213	27,232	20,292	רווח תפעולי
3,764	869	887	2,022	1,376	הכנסות מימון
16,671	4,333	4,263	8,186	9,036	הוצאות מימון
2,132	112	(2,370)	27	(996)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
49,903	11,054	4,467	21,096	11,636	רווח לפני מסים על הכנסה
13,953	2,947	1,262	5,798	2,917	מסים על הכנסה
35,950	8,107	3,205	15,297	8,719	רווח כולל
מיוחס ל:					
25,332	5,500	2,574	10,571	6,483	בעלי מניות החברה
10,618	2,607	631	4,726	2,236	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,950	8,107	3,205	15,297	8,719	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:					
1.91	0.41	0.19	0.79	0.48	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
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) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
-	-	-	-	-	6,483	-	6,483	2,236	8,719
-	-	-	-	155	-	-	155	-	155
67	773	-	-	(229)	-	-	611	-	611
-	-	-	-	-	-	-	-	(10,338)	(10,338)
-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
19,028	45,136	1,826	(8,053)	1,491	67,872	136	127,436	13,812	141,248

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה אופציה (1) דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (2) דיבידנד לבעלי מניות החברה (3)

- (1) למידע נוסף באור ד'ד'
(2) למידע נוסף באור ג'ג'
(3) למידע נוסף באור ו'ו'

מיוחס לבעלי מניות החברה									
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) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,961	44,363	1,826	(8,053)	973	49,057	136	107,263	19,867	127,130
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
-	-	-	-	-	10,571	-	10,571	4,726	15,297
-	-	-	-	308	-	-	308	-	308
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,281	54,628	136	113,142	16,022	129,164

יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (מבוקר)

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה חלוקת דיבידנד סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד) בלתי מבוקר	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח									
19,028	45,136	1,826	(8,053)	1,413	65,298	136	124,784	18,806	143,590
-	-	-	-	-	2,574	-	2,574	631	3,205
-	-	-	-	78	-	-	78	-	78
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,625)	(5,625)
19,028	45,136	1,826	(8,053)	1,491	67,872	136	127,436	13,812	141,248
יתרה ליום 1 באפריל, 2020									
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)									
יתרה ליום 30 ביוני, 2020									

(1) למידע נוסף באורג'ג

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד) בלתי מבוקר	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח									
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,126	54,128	136	112,487	13,415	125,902
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
-	-	-	-	-	5,500	-	5,500	2,607	8,107
-	-	-	-	155	-	-	155	-	155
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,281	54,628	136	113,142	16,022	129,164
יתרה ליום 1 באפריל, 2019									
חלוקת דיבידנד סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 30 ביוני, 2019									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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									
18,961	44,363	1,826	(8,053)	973	49,057	136	107,263	19,867	127,130
יתרה ליום 1 בינואר, 2019									
-	-	-	-	-	25,332	-	25,332	10,618	35,950
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	592	-	-	592	-	592
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה									
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)
דיבידנד לבעלי מניות החברה									
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
יתרה ליום 31 דצמבר, 2019									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
35,950	8,107	3,205	15,297	8,719	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
1,172	327	256	630	503	פחת רכוש קבוע
194	117	81	156	465	שערוך ונכיון של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
(2,132)	(112)	2,370	(27)	996	חלק הקבוצה (ברוחי) הפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
12,907	3,464	3,376	6,164	7,660	הוצאות מימון, נטו
(2,150)	-	2,041	-	2,041	(עליית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
358	32	46	185	91	עלות תשלום מבוסס מניות
13,953	2,947	1,262	5,798	2,917	מסים על הכנסה
24,302	6,776	9,432	12,906	14,673	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
6,141	5,180	(4,664)	6,382	(12,979)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
9,340	10,587	30,427	(9,936)	60,499	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
62,802	5,122	6,373	15,380	13,245	ירידה במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות למכירה
(9,316)	(5,500)	(20,600)	(5,500)	(20,600)	עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין
(13,125)	(7,063)	3,475	(16,412)	2,595	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,513	488	9,734	3,606	7,848	עלייה בזכאים ויתרות זכות
5,966	3,969	(860)	5,978	(1,023)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשות לגמר
(1,141)	(2,685)	(8,070)	(7,577)	(9,759)	ירידה במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
(27,689)	(6,488)	(8,212)	(13,056)	(14,312)	ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים
37,491	3,610	7,603	(21,137)	25,514	
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
(19,116)	(1,612)	(1,041)	(8,057)	(7,327)	ריבית ששולמה
(12,156)	(5,848)	(648)	(7,267)	(2,453)	מסים ששולמו
(31,272)	(7,460)	(1,689)	(15,324)	(9,780)	
66,471	11,033	18,551	(8,257)	39,126	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(16,730)	(4,671)	(6,399)	(6,687)	(36,088)	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
10,887	6,616	(7,454)	23,584	(8,028)	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
(47,161)	-	-	306	47,978	ירידה (עלייה) בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
(11,725)	(4,225)	-	(7,725)	(2,000)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
35,312	-	-	-	-	הלוואה מהסדרים משותפים
-	-	(31)	-	(31)	רכישת רכוש קבוע
(29,417)	(2,279)	(13,884)	9,478	1,831	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(80,563)	-	-	(46,804)	(44,691)	פירעון אגרות חוב של החברה
64,007	64,007	-	64,007	118,197	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	611	מימוש כתבי אופציה
(230)	(57)	(58)	(115)	(115)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(712)	(404)	(160)	(404)	(310)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(27,118)	(51,528)	(3,556)	(11,930)	(35,413)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(5,000)	(5,000)	(8,000)	(5,000)	(8,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(49,616)	7,018	(11,774)	(246)	30,279	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(12,562)	15,772	(7,107)	975	71,236	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
47,579	32,783	113,360	47,579	35,017	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
35,017	48,554	106,253	48,554	106,253	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילויות מהותיות שלא במזומן:

8,571	-	5,625	8,571	10,338	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)
-	-	26,123	-	26,123	חלוקת דיבידנד בשותפות מוחזקת (2)

(1) למידע נוסף ראה באור 4'

(2) למידע נוסף ראה באור 4'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

לישום התיקון לראשונה לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תיקון ל-IAS 16 רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 16 (להלן - התקן). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו (להלן - התיקון). חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

2. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 (להלן - התקן) בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר מותר.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9: התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 בתקן, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2019		30 ביוני 2019		30 ביוני 2020	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
		אלפי ש"ח			
		בלתי מבוקר			

התחייבויות פיננסיות

193,203	187,384	225,139	220,812	252,763	262,367	(*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן. ביום 13 יולי, 2020 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות בנות 1 ש"ח ע"נ. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ראה גם באור ט'4.

לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של ההלוואות הבנקאיות מיום 31 בדצמבר, 2019.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הנפקת אגרות החוב (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 4.89%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-118,197 אלפי ש"ח.

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 שרותי 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.

ליום 30 ביוני, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ב. פרעונות אגרות חוב

ביום 14 בינואר, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ-29,866 אלפי ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ-14,825 אלפי ש"ח.

ביום 14 ביולי, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ז' בסך כ-16,250 אלפי ש"ח.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. דיבידנדים בחברה בת

במהלך חודש ינואר 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, קוזזו מיתרת ההלוואה שניתנה להם.

במהלך חודש יוני 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח, קוזזו מיתרת ההלוואה שניתנה להם על ידי החברה, ונכון ליום 30 ביוני 2020 יתרת דיבידנד לשלם לבעלי מניות המיעוט הינה 3.9 מיליון ש"ח.

ד. 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. ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ-611 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצבר 2019.

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 ידרש 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") על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ" להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-(ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין (להלן יחד: "התנאים המתלים").

נכון לתאריך המאזן טרם התקבל האישור כאמור. כן הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושבועות כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה של מחלוקות.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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

נכון ליום 30 ביוני 2020 העסקה המשותפת השלימה את מלוא התשלום עבור הקרקע מול רמ"י בסך כולל של כ- 48.6 מיליון ש"ח.

ו. ביום ה-25 במרס, 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, ביום 9 באפריל 2020 שולם מלוא הדיבידנד.

ז. בהמשך למתואר בביאור 11ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019 של החברה, ביום ה-1 באפריל, 2020 החליט דירקטוריון השותפות המוחזקת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, חלקה של החברה הינו בסך של כ- 26 מיליון ש"ח אשר קוזז מיתרת הלוואה.

ח. בהמשך למפורט בביאור 17ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, בדבר התקשרות החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן: "האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ- 4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה. נכון ליום 30 ביוני, 2020 שילמה החברה את התשלום הראשון בגין הקרקע בסך של כ- 20.6 מיליון ש"ח הכלול ביתרת חייבים ויתרות חובה.

ט. הנפקת אגרות חוב (סדרה 1)

ביום 12 ביולי, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 50,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות בנות 1 ש"ח ע"נ (להלן - אגרות החוב להמרה ו/או סדרה 1) אשר הוצעו ב- 100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב להמרה תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023 (כולל), באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 50% מקרן אגרות החוב.

הריבית שתישאנה אגרות החוב להמרה בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב להמרה תהא ריבית שנתיית קבועה בשיעור של 4.5% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל).

אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה באופן הבא:

א. בתקופה שהחל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 4 ביולי 2022 (כולל) - אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות החברה באופן בו כל 25 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה.

ב. בתקופה שהחל מיום 15 ביולי 2022 ועד למועד האחרון להמרה - אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות החברה באופן בו כל 30 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

סך תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 49,000 אלפי ש"ח. ע"פ הערכת החברה, צפוי החברה להקצות של כ- 46,900 אלפי ש"ח לרכיב אגרת החוב (להלן – רכיב התחייבות) והיתרה בסך של כ- 2,100 צפויה להיות משויכת לרכיב ההמרה (להלן - רכיב ההון).

הוצאות ההנפקה אשר נבעו במסגרת ההנפקה הינן כ- 766 אלפי ש"ח .

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה 1) הינה כ- 8.07%.

י. ביום 13 ביולי, 2020 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם השותף בחברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ לרכישת חלקו (22.5%) בזכויות החברה הבת בעסקה המשותפת המחזיקה ב- 45% מהזכויות במקרקעין להקמת מרכז מסחרי בעיר באר יעקב, בתמורה של כ-100 אלפי ש"ח. תקופת המימוש של האופציה תהיה עד ליום 31 בדצמבר 2020 ומחיר המימוש הינו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

יא. בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך וכן בהתאם למפורט בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה והפעולות שננקטו החל מחודש מאי 2020 במטרה להקל על ההגבלות שנקבעו, בימים אלה מוטלות לסירוגין, לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, הגבלות שונות אשר מטרתן לבלום את ההתפרצות המחודשת והתפשטות הנגיף. יובהר, כי למועד פרסום דוחות כספיים אלו קיימת אי ודאות בקשר עם המשך התפשטות הנגיף בעולם ובישראל בפרט, היקף ההתפשטות והגבלות נוספות אשר עשויות להיות מוטלות כתוצאה מכך, לרבות אפשרות להטלת סגר נוסף ובקשר עם אופן ומשך היציאה מהמשבר והשינויים התדירים הכרוכים בכך.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים של החברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה וכן החברה אינה רואה, נכון למועד זה, השפעות צפויות על תחילת פרויקטים.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הביניים האטה מסוימת במספר יחידות הדיוור שנמכרו על ידי החברה, אשר החלה לקבל ביטוי במחצית השנייה של חודש מרץ כאשר בחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. החל מחודש מאי 2020, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד למועד פרסום דוחות כספיים אלו, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-אוגוסט 2020 (עד סמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלו), לתקופה המקבילה אשתקד ניתן לראות קיטון בהיקף המכירות כאשר להערכת החברה קיטון זה נובע גם מהיקף מלאי הדירות של החברה בתקופה זו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולא רק כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה. אין בידי החברה להעריך באופן מהימן מה היה היקף ההשפעה על תוצאותיה הכספיות והעסקיות כאמור בנטרול השפעות משבר הקורונה ובשים לב להיקף המלאי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל ומשבר זה ימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח אדם, חומרי גלם וכי"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, לרבות לאור ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בישראל, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה ובהתחשב בהתפרצות המחודשת של הנגיף בישראל, המשך התפשטות הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. 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.

יב.

ביום 25 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם יתר בעלי המניות בחברת 'אנשי העיר' מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "בעלי המניות" ו- "אנשי העיר", בהתאמה), לרכישת כ- 4% נוספים ממניות אנשי העיר בתמורה לכ- 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להעמיד לאנשי העיר אשראי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית שנתית בטווח של 5%-7% לפירעון עד ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "מועד הפירעון"). ככל והאשראי שתעמיד החברה לאנשי העיר לא ייפרע עד למועד הפירעון, תעמוד לחברה זכות לרכוש מניות נוספות של אנשי העיר תמורת יתרת קרן האשראי הבלתי מסולקת, בהתאם להערכת שווי שתבוצע במועד המימוש. בנוסף, עודכן הסכם בעלי המניות המקורי בין הצדדים, מיום 23 בינואר 2018 (להלן: "ההסכם המקורי"), כך שישקף שליטה של החברה באנשי העיר עם השלמת העסקה כאמור וכן נקבעו הוראות מקובלות להגנה על זכויות בעלי מניות המיעוט.

עם השלמת העסקה המתוארת לעיל, ולאור תנאי ההסכם והשינויים שבוצעו בהסכם המקורי, תחזיק החברה בשיעור של כ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר וכן תהא בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"). כפועל יוצא, החברה תאחד לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר החל מדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. לאור הוראות IFRS 3 בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערוך ההשקעה הקודמת במניות אנשי העיר לשווי הוגן, צופה החברה כי לעסקה תהא השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בין היתר לאור רישום רווח מעליה לשליטה באנשי העיר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם סיימה לבחון את ההשפעה הכמותית הצפויה על דוחותיה הכספיים כתוצאה מאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של אנשי העיר בדוחות החברה.

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2020

בלתי מבוקרים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה נטו הסתכמו לסך של כ- 32,967 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2020, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי והפסדי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של כ-73 אלפי ש"ח וכ-384 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020 בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2019	2020
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

8,437	34,722	83,438	מזומנים ושווי מזומנים
11,840	6,258	8,189	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	6,564	6,053	מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
9,235	10,695	36,168	חייבים ויתרות חובה
43,243	67,636	12,858	הכנסות לקבל
31,998	60,192	14,556	מלאי בניינים ודירות למכירה
47,803	23,982	68,914	הלוואות לחברות מוחזקות
206,587	210,049	230,176	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

9,389	5,573	14,493	חייבים ויתרות חובה
114,176	92,759	96,911	עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות
16,014	73,378	25,565	הלוואות לחברות מוחזקות
28,459	26,648	31,681	מלאי מקרקעין
267	267	24,744	נדל"ן להשקעה
9,303	9,815	9,337	רכוש קבוע
13,458	12,165	14,587	מסים נדחים
191,066	220,605	217,318	סה"כ נכסים לא שוטפים
397,653	430,654	447,494	

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2019	2020
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

60,678	61,618	60,689	חלות שוטפת של אגרות חוב
48,346	62,665	28,510	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
9,406	7,418	5,452	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,319	7,310	6,488	הוצאות לשלם והפרשה לגמר
6,974	3,990	4,851	זכאים ויתרות זכות
1,246	5,453	229	מקדמות מרוכשי דירות
133,969	148,454	106,219	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

11,057	11,713	15,653	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,347	2,461	2,232	אשראי מתאגידים בנקאיים
122,093	154,884	195,954	אגרות חוב
135,497	169,058	213,839	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

18,961	18,961	19,028	הון מניות
44,363	44,363	45,136	פרמיה על מניות
1,565	1,281	1,491	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
(8,053)	(8,053)	(8,053)	קרן בגין רכישת השקעה בחברה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
69,389	54,628	67,872	יתרת רווח
128,187	113,142	127,436	סה"כ הון
397,653	430,654	447,494	

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

25 באוגוסט, 2020			
רועי טוויזר	אבישי בן-חיים	סעדיה עוזרי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
117,991	31,405	9,939	65,726	27,410	הכנסות ממכירת דירות למגורים
27	29	2	46	9	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
252	-	386	-	621	הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות
118,270	31,434	10,327	65,772	28,040	סה"כ הכנסות
99,612	26,138	8,628	54,231	22,512	עלות מכירת דירות למגורים
18,658	5,296	1,699	11,541	5,528	רווח גולמי
5,233	898	597	2,548	1,419	הוצאות מכירה ושיווק
10,848	3,949	1,053	7,519	3,707	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(1,348)	-	(1,348)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
2,577	448	(1,299)	1,473	(946)	רווח (הפסד) תפעולי
900	338	-	661	-	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
12,532	2,929	3,190	5,602	7,028	הוצאות מימון
5,452	924	1,243	1,993	2,910	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות
28,598	6,438	5,091	11,707	10,418	מוחזקות
24,995	5,220	1,845	10,232	5,354	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(337)	(280)	(731)	(339)	(1,129)	הוצאות מס (הטבת מס)
25,332	5,500	2,574	10,571	6,483	רווח נקי (הפסד)
25,332	5,500	2,574	10,571	6,483	סה"כ רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

25,332	5,500	2,574	10,571	6,483
--------	-------	-------	--------	-------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,172	327	256	630	503	פחת רכוש קבוע
194	116	(29)	155	356	שערוך ונכיון של אגרות חוב
(28,598)	(6,438)	(5,090)	(11,707)	(10,418)	רווח בגין חברות מוחזקות
12,532	2,929	3,190	5,602	7,028	הוצאות מימון
(5,452)	(924)	(1,243)	(1,993)	(2,910)	ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(900)	(338)	-	(661)	-	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
(7,324)	(751)	(2,509)	(1,528)	(3,996)	השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות
(337)	(280)	(731)	(339)	(1,129)	הטבת מס
358	32	46	185	91	עלות תשלום מבוסס מניות

(28,355)	(5,327)	(6,110)	(9,656)	(10,475)
----------	---------	---------	---------	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(9,489)	1,501	(4,115)	(1,634)	(11,445)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
40,538	7,960	5,752	13,992	14,285	ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין
(12,353)	(10,375)	(1,037)	(14,340)	(3,953)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	(5,500)	(20,600)	(5,500)	(20,600)	מקדמה ע"ח מקרקעין
22,872	9,933	8,732	(1,522)	30,385	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
5,039	617	766	1,283	(2,002)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
(1,171)	656	(1,908)	(797)	(1,870)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות

(4,647)	(1,567)	272	(441)	(1,016)
---------	---------	-----	-------	---------

40,789	6,359	(12,138)	(9,029)	3,784
--------	-------	----------	---------	-------

מזומנים ששולמו במהלך התקופה בחברה עבור:

(13,753)	(201)	(240)	(5,545)	(5,648)	ריבית ששולמה
(1,672)	(386)	(5)	(1,313)	(545)	מסים ששולמו

(15,425)	(587)	(245)	(6,858)	(6,193)
----------	-------	-------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

22,341	5,945	(15,919)	(14,971)	(6,401)
--------	-------	----------	----------	---------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
31,453	(10,466)	(11,197)	(11,345)	(23,757)	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מאוחדות ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
(47,161)	1	-	306	47,978	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
7,184	7,717	5,493	12,766	3,651	השקעה בחברות מוחזקות
16,117	(4,520)	18,602	21,365	32,124	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(135)	-	(24,477)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(31)	-	(31)	
7,593	(7,269)	12,732	23,091	35,488	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(80,563)	-	-	(46,804)	(44,691)	פירעון אגרות חוב
(230)	(57)	(58)	(115)	(115)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(19,258)	(35,101)	(5,341)	(5,341)	(19,778)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	-	-	611	מימוש כתבי אופציה
(712)	(404)	(160)	(404)	(310)	פירעון התחייבות בגין חכירה
64,007	64,007	-	64,007	118,197	הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)
(5,000)	(5,000)	(8,000)	(5,000)	(8,000)	דיבידנד ששולם
(41,756)	23,445	(13,559)	6,343	45,914	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(11,822)	22,122	(16,746)	14,463	75,001	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
20,259	12,600	100,184	20,259	8,437	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
8,437	34,722	83,438	34,722	83,438	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה (א)</u>
29,522	-	19,375	-	35,610	חלוקת דיבידנד מחברה מאוחדת
-	-	26,123	-	26,123	חלוקת דיבידנד בשותפות מוחזקת

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019.

3. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הנפקת אגרות החוב (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 4.89%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-118,197 אלפי ש"ח.

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.

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

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי 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 ה') לפרעון מיידי.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל יכול שתהיה מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

ליום 30 ביוני, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ב. פרעונות אגרות חוב

ביום 14 בינואר, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ- 29,866 אלפי ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ- 14,825 אלפי ש"ח.

ביום 14 ביולי, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ז' בסך כ- 16,250 אלפי ש"ח.

במהלך חודש ינואר 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח.

ג. דיבידנדים בחברה בת

במהלך חודש ינואר 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

במהלך חודש יוני 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.

ד. 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.

ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ- 611 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצבר 2019.

ה.

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"), כמפורט להלן.

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

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 ידרש 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"). נכון לתאריך המאזן טרם התקבל האישור כאמור. 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.

נכון ליום 30 ביוני 2020 העסקה המשותפת השלימה את מלוא התשלום עבור הקרקע מול רמ"י בסך כולל של כ- 48.6 מיליון ש"ח.

1. ביום ה-25 במרס, 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, ביום 9 באפריל 2020 שולם מלוא הדיבידנד.
2. בהמשך למתואר בביאור 11ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019 של החברה, ביום ה-1 באפריל, 2020 החליט דירקטוריון השותפות המוחזקת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, חלקה של החברה הינו בסך של כ- 26 מיליון ש"ח אשר קוזז מיתרת הלוואה.
- ח. בהמשך למפורט בביאור 17ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019, בדבר התקשרות החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן: "האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ- 4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה. נכון ליום 30 ביוני, 2020 שילמה החברה את התשלום הראשון בגין הקרקע בסך של כ- 20.6 מיליון ש"ח הכלול ביתרת חייבים ויתרות חובה.

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

ט. הנפקת אגרות חוב (סדרה 1)

ביום 12 ביולי, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 50,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות בנות 1 ש"ח ע"נ (להלן - אגרות החוב להמרה ו/או סדרה 1) אשר הוצעו ב- 100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב להמרה תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023 (כולל), באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 50% מקרן אגרות החוב.

הריבית שתישאנה אגרות החוב להמרה בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב להמרה תהא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.5% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל).

אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה באופן הבא:

א. בתקופה שהחל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 4 ביולי 2022 (כולל) - אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות החברה באופן בו כל 25 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה.

ב. בתקופה שהחל מיום 15 ביולי 2022 ועד למועד האחרון להמרה - אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות החברה באופן בו כל 30 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה.

סך תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 49,000 אלפי ש"ח. ע"פ הערכת החברה, צפוי החברה להקצות של כ- 46,900 אלפי ש"ח לרכיב אגרת החוב (להלן - רכיב התחייבות) והיתרה בסך של כ- 2,100 צפויה להיות משויכת לרכיב ההמרה (להלן - רכיב ההון).

הוצאות ההנפקה אשר נבעו במסגרת ההנפקה הינן כ- 766 אלפי ש"ח.

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה 1) הינה כ- 8.07%.

י. ביום 13 ביולי, 2020 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם השותף בחברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ לרכישת חלקו (22.5%) בזכויות החברה הבת בעסקה המשותפת המחזיקה ב- 45% מהזכויות במקרקעין להקמת מרכז מסחרי בעיר באר יעקב, בתמורה של כ- 100 אלפי ש"ח. תקופת המימוש של האופציה תהיה עד ליום 31 בדצמבר 2020 ומחיר המימוש הינו בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

יא. בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך וכן בהתאם למפורט בדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2020 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה והפעולות שננקטו החל מחודש מאי 2020 במטרה להקל על ההגבלות שנקבעו, בימים אלה מוטלות לסירוגין, לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, הגבלות שונות אשר מטרתן לבלום את ההתפרצות המחודשת והתפשטות הנגיף. יובהר, כי למועד פרסום דוחות כספיים אלו קיימת אי ודאות בקשר עם המשך התפשטות הנגיף בעולם ובישראל בפרט, היקף ההתפשטות והגבלות נוספות אשר עשויות להיות מוטלות כתוצאה מכך, לרבות אפשרות להטלת סגר נוסף ובקשר עם אופן ומשך היציאה מהמשבר והשינויים התדירים הכרוכים בכך.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים של החברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה וכן החברה אינה רואה, נכון למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלו, השפעות צפויות על תחילת פרויקטים.

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

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הביניים האטה מסוימת במספר יחידות הדיור שנמכרו על ידי החברה, אשר החלה לקבל ביטוי במחצית השנייה של חודש מרץ 2020, כאשר בחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. החל מחודש מאי 2020, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלו, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-אוגוסט 2020 (עד סמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלו), לתקופה המקבילה אשתקד ניתן לראות קיטון בהיקף המכירות כאשר להערכת החברה קיטון זה נובע גם מהיקף מלאי הדירות של החברה בתקופה זו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולא רק כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה. לפיכך, אין בידי החברה להעריך באופן מהימן מה היה היקף ההשפעה על תוצאותיה הכספיות והעסקיות כאמור בנטרול השפעות משבר הקורונה ובשים לב להיקף המלאי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלו, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר בעתיד הנראה לעין, ככל ומשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח אדם, חומרי גלם וכי"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, לרבות לאור ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בישראל במהלך הרבעון השני לשנת 2020 אשר נשמכת עד למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלו, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה הכספיים, תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה ובהתחשב בהתפרצות המחודשת של הנגיף בישראל כאמור לעיל, המשך התפשטות הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. 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 בגיוסה בבורסה או באמצעות מקורות אשראי נוספים. כל אלה אם יתממשו, כולם או חלקם, עלולים להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה לרבות באופן מהותי.

יב. ביום 25 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם יתר בעלי המניות בחברת 'אנשי העיר' מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "בעלי המניות" ו-"אנשי העיר", בהתאמה), לרכישת כ- 4% נוספים ממניות אנשי העיר בתמורה לכ- 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להעמיד לאנשי העיר אשראי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית שנתית בטווח של 5%-7% לפירעון עד ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "מועד הפירעון"). ככל והאשראי שתעמיד החברה לאנשי העיר לא ייפרע עד למועד הפירעון, תעמוד לחברה זכות לרכוש מניות נוספות של אנשי העיר תמורת יתרת קרן האשראי הבלתי מסולקת, בהתאם להערכת שווי שתבוצע במועד המימוש. בנוסף, עודכן הסכם בעלי המניות המקורי בין הצדדים, מיום 23 בינואר 2018 (להלן: "ההסכם המקורי"), כך שישקף שליטה של החברה באנשי העיר עם השלמת העסקה כאמור וכן נקבעו הוראות מקובלות להגנה על זכויות בעלי מניות המיעוט. עם השלמת העסקה המתוארת לעיל, ולאור תנאי ההסכם והשינויים שבוצעו בהסכם המקורי, תחזיק החברה בשיעור של כ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר וכן תהא בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"). כפועל יוצא, החברה תאחד לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר החל מדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. לאור הוראות IFRS 3 בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושיעור ההשקעה הקודמת במניות אנשי העיר לשווי הוגן, צופה החברה כי לעסקה תהא השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בין היתר לאור רישום רווח מעליה לשליטה באנשי העיר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם סיימה לבחון את ההשפעה הכמותית הצפויה על דוחותיה הכספיים כתוצאה מאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של אנשי העיר בדוחות החברה.

F:\W2000\w2000\72021\M\20\6-IFRS-SOLO.docx

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אבישי בן חיים, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן – "הדוחות");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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 באוגוסט 2020

**אבישי בן-חיים, מנכ"ל
רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רועי טויזר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

25 באוגוסט 2020

**רועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי
רוטשטיין נדל"ן בע"מ**